

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

T2 2019

Période terminée le 30 juin 2019

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION ANNUELLE

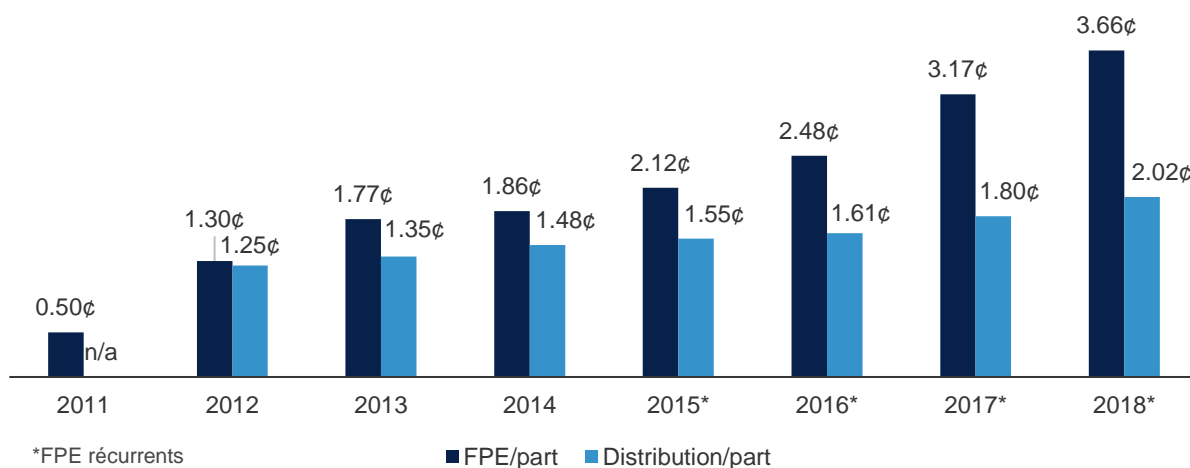
Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ	%
	2019	2018		
Situation financière				
Revenus de location	4 191 579	2 892 720	1 298 859	45%
Revenus totaux	4 191 579	2 907 720	1 283 859	44%
Résultat opérationnel net ⁽¹⁾	3 261 215	2 298 367	962 848	42%
FPE ⁽¹⁾	2 122 227	1 556 916	565 311	36%
FPE récurrents ⁽¹⁾	2 122 227	1 541 916	580 311	38%
FPEA ⁽¹⁾	2 086 315	1 555 647	530 668	34%
BAIIA ⁽¹⁾	3 014 265	2 101 447	912 818	43%
Immeubles de placement ⁽²⁾	123 749 775	88 701 506	35 048 269	40%
Total de l'actif	117 063 470	83 966 065	33 097 405	39%
Total des dettes et emprunts ⁽³⁾	61 397 626	44 861 860	16 535 766	37%
Total des débentures convertibles	3 237 582	251 333	2 986 249	1,188%
Total des capitaux propres	49 508 119	37 537 332	11 970 787	32%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	105 464 238	85 665 355	19 798 883	23%
Par part				
FPE	0.0201	0.0182	0.0019	10%
FPE récurrents	0.0201	0.0180	0.0021	12%
FPEA	0.0198	0.0182	0.0016	9%
Distributions	0.0111	0.0101	0.0010	10%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	4.0%	3.6%	0.4%	
Ratio d'endettement - incluant les inst. échangeables	55%	54%	1%	
Ratio d'endettement - excluant les inst. échangeables ⁽³⁾	52%	53%	(1%)	
Ratio de couverture des intérêts	2.7	3.3	(0.6)	
Ratio de couverture de la dette	1.6	1.8	(0.2)	
Distributions en % des FPE	55%	55%	-	
Distributions en % des FPE récurrents	55%	56%	(1%)	
Distributions en % des FPEA	56%	56%	-	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	81%	77%	4%	
Régional	11%	17%	(6%)	
Local	8%	6%	2%	
Types de locataires				
Pétrolières majeures/dépanneurs	15	14	1	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	12	9	3	
Restauration rapide	16	12	4	
Pièces d'autos	2	2	-	
Commerce de détails	9	4	5	
	54	41	13	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.8	4.8	-	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	9.1	8.9	0.2	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.48%	6.13%	0.35%	

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

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

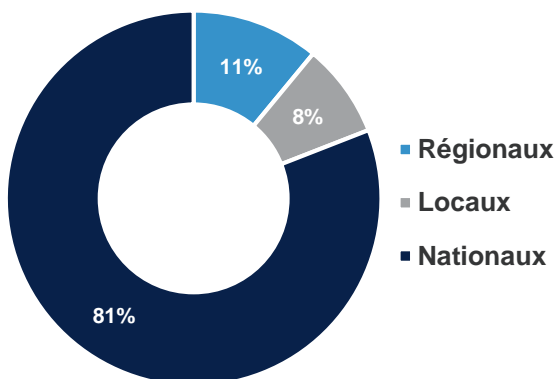
⁽³⁾ Exclut les débentures convertibles

HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES

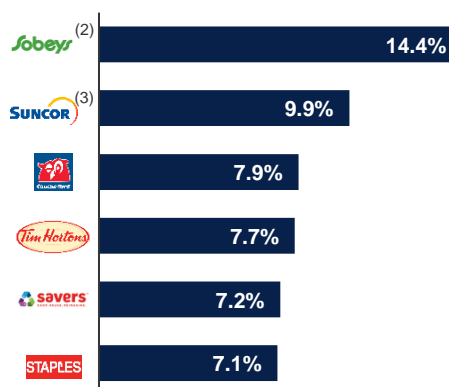


TYPES DE LOCATAIRES – T2 2019⁽¹⁾

MIXTE DE LOCATAIRES⁽¹⁾



LOCATAIRES CLÉS (54.2%)⁽¹⁾



Notes:

- (1) Basé sur le résultat opérationnel net tel que défini à la page 9
- (2) Sobeys exploite les magasins d'alimentation IGA et les stations-service Shell
- (3) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville	Type	Participation
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu	Essence, dépanneur	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup	Essence, dépanneur	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières	Essence, dépanneur	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine	Essence, dépanneur	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville	Restauration rapide	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Ville de Québec	Essence, dépanneur	100%
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis	Restauration rapide	100%
12	1319 avenue Brookdale	Comwall (Ontario)	Restauration rapide	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil	Essence, dépanneur	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie	Essence, dépanneur	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie	Essence	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie	Restauration rapide	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières	Restauration rapide	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu	Restauration rapide, essence, dépanneur	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds	Restauration rapide	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme	Restauration rapide	100%
24	288 rue Valmont	Repentigny	Essence, dépanneur	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie	Essence, dépanneur	50%
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie	Restauration rapide	50%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau	Pièces d'auto	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval	Pièces d'auto	100%
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache	Essence, dépanneur	100%
30	507 Chemin de la Grande Côte	St-Eustache	Essence, dépanneur	100%
31	4 Rue Nord	Waterloo (Québec)	Essence, dépanneur	100%
32	3355 rue De la Pérade	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
33	2555 boul. Montmorency	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
34	3592 rue Laval	Lac Mégantic	Essence, dépanneur	100%
35	536 Boul. Algonquin	Timmins (Ontario)	Restauration rapide	100%
36	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge	Restauration rapide	50%
37	235 Montée Paiement	Gatineau	Commerce de détails	100%
38	510 avenue Béthany	Lachute	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
39	1337 Boul. Iberville	Repentigny	Commerce de détails	100%
40	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
41	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier	Restauration rapide	50%
42	101 rue Hébert	Mont-Laurier	Commerce de détails	100%
43	290 Boul. Monseigneur Langlois*	Salaberry-de-Valleyfield	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
44	510 rue Portland	Dartmouth (Nouvelle Écosse)	Restauration rapide	100%
45	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines	Restauration rapide	100%
46	975 ave. Wilkinson	Dartmouth (Nouvelle Écosse)	Restauration rapide, essence, dépanneur	50%
47	1501 rue Jacques Bedard	Ville de Québec	Commerce de détails	100%
48	852 boul. Laure	Sept Iles	Restauration	100%
49	87 Stars Road	Yarmouth (Nouvelle Écosse)	Essence, dépanneur	100%
50	4675 boul. Shawinigan Sud *	Shawinigan	Restauration rapide, essence, dépanneur	25%
51	480 avenue Bethany	Lachute	Commerce de détails	100%
52	484 avenue Bethany	Lachute	Restauration rapide	100%
53	2077 boulevard des Laurentides	Laval	Commerce de détails	100%
54	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki	Commerce de détails	100%
55	550 Lafleche Blvd.**	Baie Comeau	Commerce de détails	100%

*En cours de développement

**Acquise suite au 30 juin 2019

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac (« Fronsac » ou la « Fiducie ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2019. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 30 juin 2019 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 30 juin 2018. 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 août 2019, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés au 30 juin 2019 et les notes afférentes incluses 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 août 2019.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

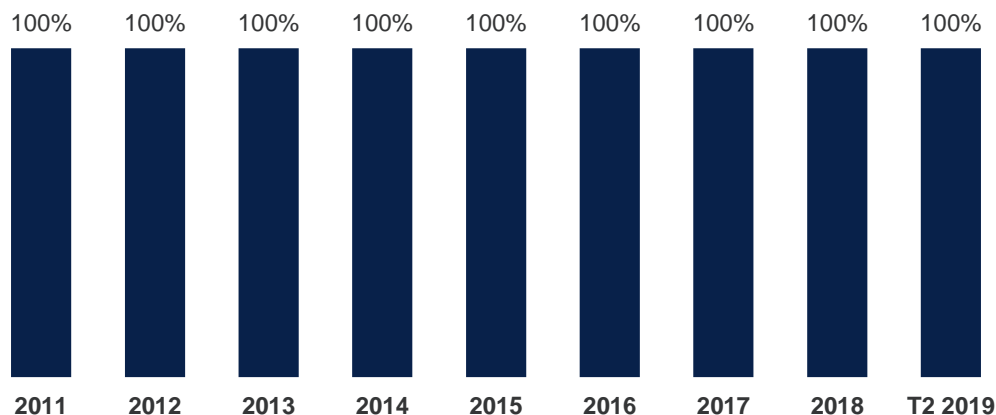
FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Croissance TSX sous le symbole FRO.UN. La Fiducie détient et loue des immeubles commerciaux directement et indirectement par l'entremise de ses filiales. Depuis sa création, la Fiducie a fait un très grand nombre d'acquisitions et elle a augmenté régulièrement son portefeuille immobilier.

En ayant toujours comme objectif premier le **rendement par part**, Fronsac...



Au 30 juin 2019, la Fiducie détenait cinquante quatre (54) immeubles de placement soit quarante neuf (49) immeubles au Québec, deux (2) immeubles en Ontario et trois (3) immeubles en Nouvelle Écosse. Durant le trimestre terminé le 30 juin 2019, ces propriétés avaient un taux d'occupation de 100%. Les propriétés sont occupées par cinq groupes de locataires distincts : (1) chaînes de restauration rapide, (2) pétrolières majeures, (3) chaînes de dépanneurs, (4) commerces de pièces d'autos et (5) divers commerces de détails.

TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE



Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » (les locataires s'occupant de toute la gestion des immeubles) et ils assument aussi toutes les dépenses d'exploitation, communément appelés « bail triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable de payer les taxes foncières, les assurances et l'entretien général en plus du loyer de base déjà stipulé dans les conditions du bail. Ces baux assurent des revenus récurrents stables mais prévoient aussi des augmentations périodiques des loyers assurant ainsi une croissance des revenus.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DU TRIMESTRE

Le 10 avril 2019, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts de Fronsac (les « Parts ») au prix de 0,55 \$ la Part et de débentures convertibles non garanties à 6 % (les « Débentures

») en contrepartie d'un produit brut total maximal de 10 000 000 \$, y compris des Débentures d'un montant nominal maximal de 2 000 000 \$ (collectivement, le « Placement »).

Le 26 avril 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition de trois propriétés, deux situées au Québec et une en Nouvelle-Écosse.

La première abrite un restaurant exploité sous la bannière Mikes. La propriété est située à Sept-Iles sur le boulevard Laure, l'artère principale de la ville et où se trouve la plupart des commerces de détails importants. La considération versée a été de 1 450 000\$ (excluant les frais de transaction) et elle a été payée comptant.

La seconde acquisition est une propriété à être redéveloppée en partenariat avec Odacité Immobilier Inc. Celle-ci abrite présentement une station-service Esso avec un restaurant Subway et elle est située sur le boulevard Shawinigan-sud à Shawinigan, Qc. La propriété sera démolie et une nouvelle station-service Esso avec un restaurant McDonald's et Subway sera construite. La construction a débuté en mai 2019 et les coûts totaux sont estimés à 2.4M\$. Fronsac a retenu une participation de 25% dans le projet.

La troisième propriété est une station-service Sobeys située à Yarmouth, en Nouvelle-Écosse et louée en vertu d'un bail de terrain. La considération versée a été de 1 000 000\$ (excluant les frais de transaction) et elle a été payée comptant.

Le 16 mai 2019 Fronsac a annoncé la clôture de son placement privé annoncé précédemment, pour un produit brut total de 9 910 000 \$ (le « Placement »). Dans le cadre du Placement, Fronsac a émis 14 869 091 parts (les « Parts ») au prix de 0,55 \$ la Part, pour un produit brut revenant à Fronsac de 8 178 000 \$, et de en débentures convertibles non garanties à 6% (les « Débentures ») d'une valeur nominale de 1 732 000 \$.

Le produit net tiré du Placement a été affecté au financement partiel d'acquisitions, au remboursement de certains crédits, sur lesquels des sommes pourraient de nouveau être prélevées ultérieurement, au fonds de roulement et aux besoins généraux de la fiducie.

Des initiés de Fronsac ont souscrit 4 185 715 Parts au total dans le cadre du Placement, pour un produit brut total revenant à Fronsac de 2 302 143 \$. La participation de ces initiés au Placement (la « Participation d'initiés ») est considérée comme une « opération avec une personne apparentée » au sens de la Politique 5.9 de la Bourse de croissance TSX et du Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières (le « Règlement 61-101 »). En vertu des alinéas 5.5a) et 5.7(1)a) du Règlement 61-101, Fronsac est dispensée d'obtenir une évaluation officielle et l'approbation de ses porteurs de parts minoritaires à l'égard de la Participation d'initiés étant donné que la juste valeur marchande du produit brut du Placement (y compris la Participation d'initiés) est inférieure à 25 % de la capitalisation boursière de Fronsac telle qu'elle est déterminée conformément au Règlement 61-101. Fronsac n'a pas déposé de déclaration de changement important 21 jours avant la clôture du Placement, car les détails concernant la Participation d'initiés n'avaient pas encore été confirmés. Le conseil des fiduciaires de Fronsac a approuvé le Placement à l'unanimité, sauf que chaque fiduciaire qui participe au Placement s'est abstenu de voter quant à l'approbation de sa quote-part de la Participation d'initiés.

Les titres devant être émis et vendus aux termes du Placement seront assujettis à une période de détention de quatre mois aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières. Dans le cadre du Placement, Fronsac verse une commission d'intermédiaire totalisant 89 940,00 \$ aux courtiers inscrits conformément à la législation applicable.

Les Débentures viendront à échéance le 16 mai 2024, porteront intérêt au taux annuel de 6 %, payable semestriellement à terme échu en versement égaux le 28 août et le 28 février de chaque année, la première date de paiement tombant le 28 août 2019, et seront convertibles au gré de leur porteur en Parts au prix de 0,73 \$ la Part, soit un taux de conversion de 1 369,86 Parts pour chaque tranche de 1 000 \$ de valeur nominale des Débentures. Les Débentures seront rachetables au gré de Fronsac à compter du 16 mai

2022 si le cours de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX (la « Bourse de croissance TSX ») est supérieur à 0,73 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours ouvrables consécutifs.

Le 23 mai 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition de deux propriétés à Lachute, Qc. Celle-ci sont situées sur l'avenue Bethany au coeur du pôle commercial de Lachute. La première abrite un commerce de détails exploité sous la bannière Walmart et la deuxième, un restaurant de type restauration rapide exploité sous la bannière Tim Hortons. La considération versée a été de 9 500 000\$.

Le 31 mai 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition de deux propriétés. La première abrite un commerce exploité sous la bannière Dollarama et est située sur le boulevard des Laurentides à Laval, Qc. La deuxième abrite un commerce aussi exploité sous la bannière Dollarama de même qu'une succursale de la Banque Laurentienne. Elle est située sur le boulevard Desjardins à Maniwaki, Qc. Les deux propriétés sont situées sur des artères commerciales achalandées dans leur ville respective. La considération versée a été de 4 050 000\$ et elle a été payée comptant.

PERSPECTIVES 2019 ET ÉVÈNEMENTS SUBSÉQUENTS

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et avec des baux de nature « triple net ». Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction de la Fiducie de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les Fonds Provenant de l'Exploitation et les Fonds Provenant de l'Exploitation Ajusté par part de la Fiducie.

Le 22 août 2019, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété à Baie Comeau, Qc. Celle-ci abrite une pharmacie exploitée sous la bannière Pharmaprix et elle est situé au coeur du pôle commercial de la ville. La considération versée a été de 5 200 000\$.

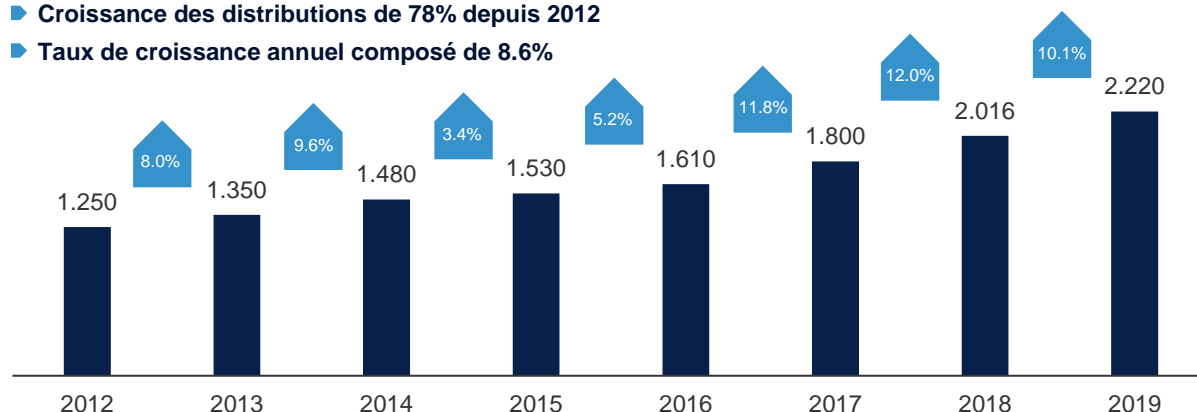
FPI Fronsac continuera de rechercher des propriétés qui répondent à ses critères de façon à assurer sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permet d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

FPI Fronsac ne prévoit aucune réparation majeure sur les immeubles commerciaux dont elle est propriétaire car leur construction est relativement récente et leur condition actuelle est excellente.

La Fiducie croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition d'immeubles de placement lui permettant d'augmenter ses fonds provenant des opérations par part de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART (¢)

- Croissance des distributions de 78% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 8.6%



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 définie par les 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 10). 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

	2019		2018				2017	
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Revenus de location	2 192 484	1 999 095	1 719 184	1 663 373	1 530 968	1 361 751	1 316 577	1 096 653
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	145 694	50 870	(3 094 491)	544 021	278 795	1 373 354	1 839 189	538 675
Résultat net par part De base	0.0013	0.0005	(0.0305)	0.0059	0.0033	0.0160	0.0241	0.0078
FPE ⁽¹⁾ De base	1 121 743	1 000 484	923 414	871 219	764 867	792 049	548 042	581 433
FPE par part De base	0.0103	0.0098	0.0091	0.0095	0.0089	0.0092	0.0072	0.0084
Valeur des immeubles de placement (000's) ⁽²⁾	123 750	107 597	108 166	99 265	88 702	77 975	69 589	59 266
Total de l'actif (000's)	117 063	100 749	99 881	96 863	83 966	77 152	70 006	59 102
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (000's)	61 398	54 979	53 365	47 568	44 862	37 809	31 717	29 732
Capitaux propres (000's)	49 508	41 842	42 293	45 899	37 537	37 691	36 708	27 865
Nombre moyen pondéré de parts en circ. De base (000's)	109 280	101 606	101 590	91 554	85 671	85 659	76 378	69 503

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

⁽²⁾ Incluant valeurs des propriétés détenues par les coentreprises

CONCILIATION DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	145 694	278 795	(133 101)	196 564	1 652 149	(1 455 585)
Coûts d'émission des débetures	30 660	-	30 660	30,660	-	30,660
Δ de la valeur des immeubles	790 562	504 122	286 440	1 632 799	(170 705)	1 803 504
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	975	(28 778)	29 753	77 126	31 711	45 415
Rémunération fondée sur des parts	118 400	21,830	96 570	181 580	62 910	118 670
Δ de la composante passif des débetures convertibles	31 850	(3 381)	35 231	19 101	752	18 349
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	5 550	(10 360)	15 910	(13 655)	(22 540)	8 885
Impôts sur le résultat	(1 948)	2 639	(4 587)	(1 948)	2 639	(4 587)
FPE ⁽¹⁾ - de base	1 121 743	764 867	47%	2 122 227	1 556 916	36%
FPE par part - de base	0.0103	0.0089	16%	0.0201	0.0182	10%
Intérêts payés sur débetures convertibles (si dilutives)	7,500	-	7,500	49,620	7,500	42,120
FPE - dilué	1 129 243	764 867	48%	2 171 847	1 564 416	39%
FPE par part - dilué	0.0099	0.0089	11%	0.0197	0.0181	9%
FPE récurrents - de base	1 121 743	764 867	47%	2 122 227	1 541 916	38%
FPE récurrents par part - de base	0.0103	0.0089	16%	0.0201	0.0180	12%
Distributions	592 324	431 785	160 540	1 156 149	863 569	292 580
Distributions par part	0.0056	0.0050	12%	0.0111	0.0101	10%
FPE - de base après distributions	0.0047	0.0039	0.0008	0.0090	0.0081	0.0009
FPE récurrents - de base après dist.	0.0047	0.0039	0.0008	0.0090	0.0079	0.0011
Distributions en % de FPE - de base	54%	56%	(2%)	55%	55%	-
Distributions en % de FPE récurrents - de base	54%	56%	(2%)	55%	56%	(1%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation De base	109 279 842	85 671 543	23 608 299	105 464 238	85 665 355	19 798 883
Dilué	114 157 122	85 671 543	28 485 579	110 341 518	86 246 750	24 094 768

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	1 121 743	764 867	356 876	2 122 227	1 556 916	565 311
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Revenus hors-trésorerie (comptabilisation linéaire des baux)	-	-	-	-	-	-
Entretien des immeubles de placement ⁽²⁾⁽³⁾	(6 175)	-	(6 175)	(35 912)	(1 269)	34 643
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾ - de base	1 115 568	764 867	46%	2 086 315	1 555 647	34%
FPEA par part - de base	0.0102	0.0089	15%	0.0198	0.0182	9%
Intérêts payés sur débiteures convertibles (si dilutives)	7,500	-	7,500	49,620	7 500	42 120
FPEA dilué	1 123 068	764 867	47%	2 135 935	1 563 147	37%
FPEA par part - dilué	0.0098	0.0089	10%	0.0194	0.0181	7%
Distributions	0.0056	0.0050	12%	0.0111	0.0101	10%
FPEA - de base après distributions	0.0047	0.0039	0.0008	0.0087	0.0081	0.0006
Distributions en % de FPEA - de base	54%	56%	(2%)	56%	56%	-
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	109 279 842	85 671 543	23 608 299	105 464 238	85 665 355	19 798 883
Dilué	114 157 122	85 671 543	28 485 579	110 341 518	86 246 750	24 094 768

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉ

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

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2019, Fronsac a connu une croissance de ses fonds provenant des activités opérationnelles. Ceux-ci proviennent principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions.

FLUX DE TRÉSORERIE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		
	2019	2018	Δ
Activités opérationnelles	1 993 370	1 268 840	724 530
Activités d'investissement	(18 385 859)	(13 716 788)	(4 669 071)
Activités de financement	16 604 900	12 321 723	4 283 177
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	212 411	(126 225)	338 636
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	174 452	279 433	(104 981)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	386 863	153 208	233 655

Les fonds utilisés dans les activités d'investissement au cours de la période de 6 mois terminée le 30 juin 2019 ont servi à l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises. Pour plus de détails reliés aux acquisitions durant cette période, veuillez consulter la note 4 « Immeubles de placement » et la note 5 « Partenariats » dans les états financiers.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 16 604 900\$ (12 321 723\$ pour la même période en 2018). Ce montant inclut, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer nos acquisitions ainsi que les fonds recueillis à la suite du placement privé du 10 avril 2019 qui a clôturé le 16 mai 2019.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2019

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2019, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 2 192 484\$ (1 530 968\$ au T2 2018). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée sur le résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 15 pour plus de détails). Le taux de capitalisation moyen pondéré de la Fiducie au 30 juin 2019 était de 6,48% comparativement à 6,13% à la même date en 2018.

Les principales dépenses d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires. Pour le trimestre terminé le 30 juin 2019, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 604 819\$ comparativement à 330 572\$ au T2 2018. Les charges financières en T2 2019 sont plus élevées que celles en T2 2018, principalement dû à des charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires utilisés afin d'acquérir de nouvelles propriétés.

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2019, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 1 121 743\$ comparativement à 764 867\$ au T2 2018. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 16% passant de 0,89¢ à 1,03¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions nets de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 30 juin	2019	2018	Δ
Revenus de location	2 192 484	1 530 968	661 516
Autres revenus	-	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	(790 562)	(504 122)	(286 440)
Charges financières	604 819	330 572	274 247
Résultat net			
attribuable aux porteurs de parts	145 694	278 795	(133 101)
Résultat net par part			
De base	0.0013	0.0033	(0.0020)
FPE - de base ⁽¹⁾	1 121 743	764 867	47%
FPE par part	0.0103	0.0089	16%
FPE récurrents - de base	1 121 743	764 867	47%
FPE récurrents par part - de base	0.0103	0.0089	16%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	109 279 842	85 671 543	23 608 299
BAIIA ⁽¹⁾	1 540 102	1 087 350	452 752
Couverture des intérêts	2.7	3.1	(0.4)
Couverture de la dette	1.7	1.8	(0.1)

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 6 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2019

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2019, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 4 191 579\$ (2 892 720\$ pour la même période en 2018). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée sur le résultat opérationnel net ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 15 pour plus de détails). Le taux de capitalisation moyen pondéré de la Fiducie au 30 juin 2019 était de 6,48% comparativement à 6,13% à la même date en 2018.

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 la période de 6 mois terminée le 30 juin 2019, la Fiducie a comptabilisé des charges

financières de 1 109 724\$ comparativement à 585 653\$ au pour la même période en 2018. Les charges financières en 2019 sont plus élevées que celles en 2018, principalement dû à des charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires utilisés afin d'acquérir de nouvelles propriétés.

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2019, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 2 122 227\$ comparativement à 1 541 916\$ pour la même période en 2018. Les FPE récurrents par part de base ont augmenté de 12% passant de 1,80¢ à 2,01¢. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions nets de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ
	2019	2018	
Revenus de location	4 191 579	2 892 720	1 298 859
Autre revenus	-	15 000	(15 000)
Variation de la valeur des immeubles de placement	(1 632 799)	170 705	(1 803 504)
Charges financières	1 109 724	585 653	524 071
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	196 564	1 652 149	(1455 585)
Résultat net par part De base	0.0019	0.0193	(0.0174)
FPE - de base ⁽¹⁾	2 122 227	1 556 916	36%
FPE par part	0.0201	0.0182	10%
FPE récurrents - de base	2 122 227	1 541 916	38%
FPE récurrents par part - de base	0.0201	0.0180	12%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	105 464 238	85 665 355	19 798 883
BAIIA ⁽¹⁾	3 014 265	2 101 447	912 818
Couverture des intérêts	2.7	3.3	(0.6)
Couverture de la dette	1.6	1.8	(0.2)

⁽¹⁾ Mesure financière non définie par les IFRS

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 6 mois terminée le 30 juin 2019, la Fiducie a émis un certains nombre de parts, soit:

Le 19 mars 2019, Fronsac a annoncé l'émission de 312 000 parts de FPI Fronsac à un prix de 0.57\$ par part, pour un total de 177 840\$, à titre de rémunération partielle pour les services rendus par certains membres de la direction et du conseil des fiduciaires durant l'exercice terminé le 31 décembre 2018. L'émission des parts de FPI Fronsac représente une portion de leur salaire conformément à leur contrat d'emploi et au régime de rémunération du conseil des fiduciaires. De ces 312 000 parts, 200 000 ont été

sujetes à l'approbation des fiduciaires lors de l'Assemblée générale annuelle du 24 mai 2019. Elles ont été approuvées le 24 mai et émises le 3 juin 2019.

Le 10 avril 2019, Fronsac a annoncé son intention de procéder à un placement privé de parts de Fronsac (les « Parts ») au prix de 0,55 \$ la Part et de débentures convertibles non garanties à 6 % (les « Débentures ») en contrepartie d'un produit brut total maximal de 10 000 000 \$, y compris des Débentures d'un montant nominal maximal de 2 000 000 \$ (collectivement, le « Placement »).

Le 16 mai 2019 Fronsac a annoncé la clôture de son placement privé annoncé précédemment, pour un produit brut total de 9 910 000 \$ (le « Placement »). Dans le cadre du Placement, Fronsac a émis 14 869 091 parts (les « Parts ») au prix de 0,55 \$ la Part, pour un produit brut revenant à Fronsac de 8 178 000 \$, et d'une valeur nominale de 1 732 000 \$ en débentures convertibles non garanties à 6% (les « Débentures »).

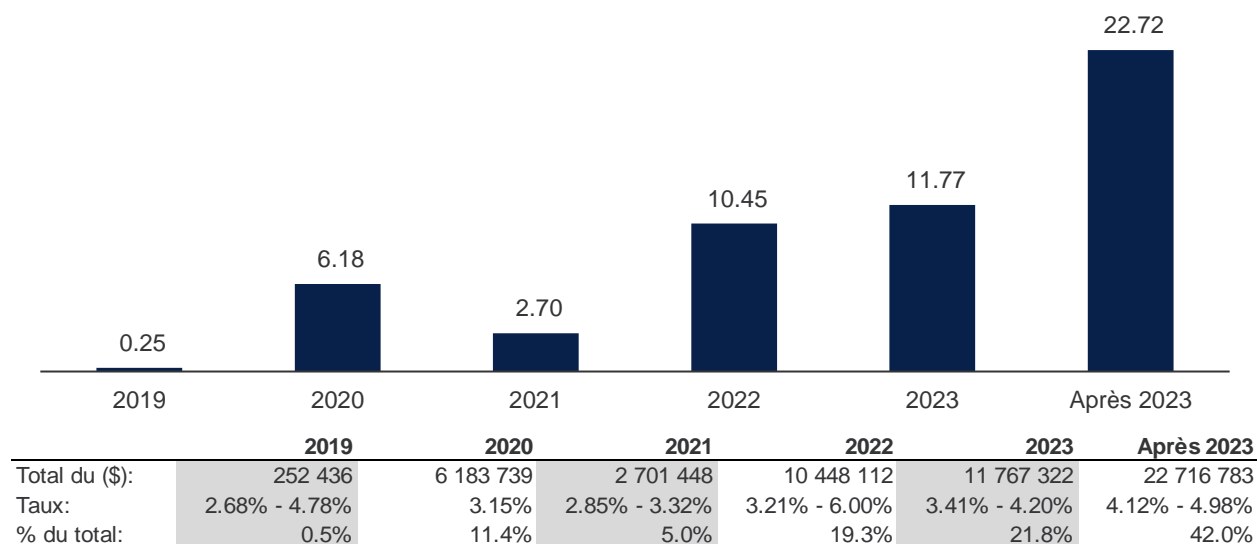
Le produit net tiré du Placement a été affecté au financement partiel d'acquisitions, au remboursement de certains crédits, sur lesquels des sommes pourraient de nouveau être prélevées ultérieurement, au fonds de roulement et aux besoins généraux de la fiducie.

Des initiés de Fronsac ont souscrit 4 185 715 Parts au total dans le cadre du Placement, pour un produit brut total revenant à Fronsac de 2 302 143 \$. La participation de ces initiés au Placement (la « Participation d'initiés ») sera considérée comme une « opération avec une personne apparentée » au sens de la Politique 5.9 de la Bourse de croissance TSX et du Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières (le « Règlement 61-101 »). En vertu des alinéas 5.5a) et 5.7(1)a) du Règlement 61-101, Fronsac est dispensée d'obtenir une évaluation officielle et l'approbation de ses porteurs de parts minoritaires à l'égard de la Participation d'initiés étant donné que la juste valeur marchande du produit brut du Placement (y compris la Participation d'initiés) est inférieure à 25 % de la capitalisation boursière de Fronsac telle qu'elle est déterminée conformément au Règlement 61-101. Fronsac n'a pas déposé de déclaration de changement important 21 jours avant la clôture du Placement, car les détails concernant la Participation d'initiés n'avaient pas encore été confirmés. Le conseil des fiduciaires de Fronsac a approuvé le Placement à l'unanimité, sauf que chaque fiduciaire qui participe au Placement s'est abstenu de voter quant à l'approbation de sa quote-part de la Participation d'initiés.

Les titres devant être émis et vendus aux termes du Placement seront assujettis à une période de détention de quatre mois aux termes de la législation canadienne en valeurs mobilières. Dans le cadre du Placement, Fronsac verse une commission d'intermédiaire totalisant 89 940,00 \$ aux courtiers inscrits conformément à la législation applicable.

Les Débentures viendront à échéance le 16 mai 2024, porteront intérêt au taux annuel de 6 %, payable semestriellement à terme échu en versement égaux le 28 août et le 28 février de chaque année, la première date de paiement tombant le 28 août 2019, et seront convertibles au gré de leur porteur en Parts au prix de 0,73 \$ la Part, soit un taux de conversion de 1 369,86 Parts pour chaque tranche de 1 000 \$ de valeur nominale des Débentures. Les Débentures seront rachetables au gré de Fronsac à compter du 16 mai 2022 si le cours de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX (la « Bourse de croissance TSX ») est supérieur à 0,73 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours ouvrables consécutifs.

Le nombre total de parts en circulation au 30 juin 2019 était de 116 771 151.

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

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de lignes de crédit. Au 30 juin 2019, il y avait 29 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 57 027 626\$ (50 775 481\$ au 31 décembre 2018). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements (intérêts et capital) de 29 759 275\$ pour les 5 prochaines années et 27 268 351\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à échéance de 4,8 ans (4,7 ans au 31 décembre 2018). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 3 237 782\$ au 30 juin 2019 (1 593 481\$ au 31 décembre 2018). La Fiducie a trois (4) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 4,5M\$, 1,5M\$, 2,9M\$ et 0,4M\$. Au 30 juin 2019, le solde débiteur de ces lignes de crédit s'élevait à 4 265 000\$ (2 470 000\$ au 31 décembre 2018).

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

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés de la Fiducie requiert que la direction effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la juste valeur des propriétés, les taux d'actualisation utilisés dans l'évaluation des actifs et passifs de la Fiducie, les taux de capitalisation, la solvabilité relative de la Fiducie à ses contreparties, la capacité d'utiliser les pertes fiscales et autres mesures fiscales, la détermination de la méthode comptable devant être utilisée pour comptabiliser les investissements et les partenariats, le montant des coûts d'emprunt à capitaliser pour les immeubles en cours de développement et la sélection des conventions comptables.

Un jugement important et une estimation clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la

valeur des immeubles de placement. Ces immeubles de placement sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur. Cette dernière est déterminée soit par la Fiducie soit par des évaluateurs externes. L'évaluation des immeubles de placement, une estimation déterminante, est basée sur un certain nombre d'hypothèses comme les taux d'actualisation, les taux de capitalisation, les estimations de revenus de location futurs, les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations. Ces immeubles de placement sont d'ailleurs sensibles aux fluctuations des taux d'actualisation et de capitalisation. Consulter la Note 5 des états financiers consolidés pour plus d'informations sur les estimations utilisées pour établir la juste valeur des immeubles de placement.

NOUVELLES CONVENTIONS COMPTABLES

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

En janvier 2016, l'International Accounting Standards Board («IASB») publiait une nouvelle norme, soit 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. Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019.

Le 1er janvier 2018, la Fiducie a adopté par anticipation IFRS 16 en utilisant la méthode rétrospective. Seuls les contrats de location où la Fiducie agit à titre de preneur sont affectés par l'adoption d'IFRS 16. Les contrats de location où la Fiducie agit à titre de bailleur ne sont pas affectés et sont entièrement classés comme des contrats de location simple. Avant l'exercice 2018, la Fiducie n'avait aucun contrat de location à titre de preneur. L'adoption d'IFRS 16 n'a donc eu aucune incidence sur les soldes d'ouverture des états financiers consolidés.

Les principaux éléments de cette nouvelle norme amènent la Fiducie à comptabiliser, à titre de preneur, un actif pour les contrats de location qui confèrent le droit de contrôler l'utilisation d'un bien pour un certain temps moyennant une contrepartie. Un passif est comptabilisé au titre de l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

RISQUES ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont soumis à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation du marché local. Les conditions locales affectant le milieu des affaires comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 30 juin 2019, la Fiducie détenait des intérêts dans cinquante-quatre (54) propriétés au Québec, en Ontario et en Nouvelle-Écosse touchant cinq (5) secteurs du marché locatif commercial. La Fiducie est exposée au risque de crédit, au risque des taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, la Fiducie surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

Risque de Crédit

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 (195 118\$ au 30 juin 2019 par rapport à 187 106\$ au 31 décembre 2018). 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.

Risque de Taux d'Intérêt

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. Chaque variation de 1% dans les taux d'intérêt aurait un impact de 139 688\$ sur le montant des charges financières du trimestre.

Risque de Liquidité

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 ce qui lui permet de bien contrôler ses risques de liquidité courants principalement représentés par les créditeurs, la portion court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi que ses emprunts bancaires.

Risque de renouvellement des baux

Le risque de renouvellement des baux résulte du fait que Fronsac puisse avoir de la difficulté à renouveler les baux existants lorsque ceux-ci viennent à échéance ou à relouer des espaces vacants. La stratégie de Fronsac afin de mitiger ce risque est principalement de louer ses immeubles à des locataires nationaux, de signer des baux à long terme et, lors d'un développement, de s'assurer qu'une partie importante de l'immeuble est loué avant d'amorcer la construction.

Risque de développement et d'acquisition

La croissance de la Fiducie dépend largement de l'identification de bonnes opportunités d'acquisition et d'une vérification diligente complète. Si la Fiducie est incapable d'identifier et d'intégrer ses acquisitions dans le portefeuille, ses opérations et ses résultats financiers pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et développements pourraient ne pas répondre aux exigences de la Fiducie dû à des facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché particulières, ce qui pourrait négativement affecter les résultats de la Fiducie.

Risque environnemental

La Fiducie est sujette à différents risques environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminé par différents types de produits dont les produits pétroliers. Ces risques environnementaux sont importants pour Fronsac car ils sont un facteur déterminant lors de la vente ou le refinancement d'actifs immobiliers et ils pourraient se traduire par un passif advenant le cas où une décontamination est nécessaire. La Fiducie n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité aux lois ou aux règlements visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation matérielle liée à l'environnement. Fronsac contrôle le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant tout achat d'une propriété, en faisant un suivi tout au long de leur détention et en prenant une assurance couvrant les risques de contamination environnementale pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

Statut de Fiducie de placement immobilier

Fronsac doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques en lien avec ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si Fronsac devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être matérielles et négatives. De plus, Fronsac gère ses affaires afin d'être reconnue comme fiducie de placement immobilier d'un point de vue

fiscal. Si Fronsac devait ne pas respecter les critères lui permettant d'être une FPI, la Fiducie pourrait alors avoir un traitement fiscal similaire à une corporation, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour elle que pour ses porteurs de part, sur la valeur des parts, sur sa capacité à se financer et à faire des acquisitions. De plus, les distributions pourraient être réduites de façon matérielle. La Fiducie croît qu'elle est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts à recevoir incluent un montant de 100 000\$ (T4 2018: 50 000\$) consentie à un dirigeant de la Fiducie. Le revenu d'intérêts sur ce prêt totalise 927\$ et 1 506\$ pour les périodes de 3 mois et de 6 mois (T2 2018: 524\$ et 1 036\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 juin 2019 (T4 2018: 0\$).

L'emprunt bancaire inclut un montant de 400 000\$ (T4 2018: 400 000\$) obtenu d'un fiduciaire. Les intérêts sur emprunts bancaires incluent un montant de 4 587\$ et 9 124\$ pour les périodes de 3 mois et de 6 mois (T2 2018: 0\$ et 0\$) payé à ce fiduciaire pour lequel aucun montant (T4 2018: 0\$) n'est à payer au 30 juin 2019.

Les charges administratives comprennent un montant de 9 000\$ et 18 500\$ pour les périodes de 3 mois et de 6 mois (T2 2018: 9 000\$ et 17 000\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.

Les frais d'émission de parts pour les périodes de 3 mois et de 6 mois englobent un montant de 2 145\$ payé à une institution financière dont un fiduciaire est administrateur (T4 2018: 0\$ et 0\$).

Un ancien fiduciaire, qui loue des immeubles de placement à la Fiducie, n'a pas soumis sa candidature pour le Conseil des Fiduciaires. Depuis le 25 mai 2019, ces opérations ne sont plus considérées avec un apparenté.

Les résultats comparatifs des périodes de 3 mois et de 6 mois se terminant le 30 juin 2019 renferment les opérations suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire :

Les revenus de location de T2 2019 incluent un montant de 136 569\$ et 273 138\$ de compagnies contrôlées par ce fiduciaire.

Le revenu d'intérêts T2 2019 inclue un montant de 546\$ et 1 115\$ pour un prêt consentie à une personne liée à ce fiduciaire.

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