

FRONSAC | Fiducie de placement
immobilier

Rapport de gestion

T4 2020

Période terminée le 31 décembre 2020

Formulaire 51-102F1

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2020	2019		
Situation financière				
Revenus de location	12 976 848	9 388 326	3 588 522	38%
Revenus totaux	12 987 262	9 388 326	3 598 936	38%
Résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale)	9 621 177	4 081 269	5 539 908	136%
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	9 869 068	7 144 022	2 725 046	38%
FPE ⁽¹⁾	7 127 856	4 615 394	2 512 462	54%
FPE récurrents ⁽¹⁾⁽²⁾	7 117 442	4 615 394	2 502 048	54%
FPEA ⁽¹⁾	6 562 370	4 524 363	2 038 007	45%
BAIIA ⁽¹⁾	9 918 347	6 672 288	3 246 059	49%
Immeubles de placement	185 991 100	118 503 056	67 488 044	57%
Immeubles de placement ajustés ⁽³⁾	221 711 905	134 376 091	87 335 814	65%
Total de l'actif	209 705 999	129 118 708	80 587 291	62%
Total des dettes et emprunts ⁽⁴⁾ (incluant les lignes de crédit)	107 652 001	60 382 953	47 269 048	78%
Total des débetures convertibles	8 134 379	3 023 326	5 111 053	169%
Total des capitaux propres	90 206 351	51 342 040	38 864 311	76%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	14 628 913	11 138 488	3 490 425	31%
Par part				
FPE	0.487	0.414	0.073	18%
FPE récurrents	0.487	0.414	0.072	18%
FPEA	0.449	0.406	0.042	10%
Distributions	0.256	0.222	0.034	15%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.4%	4.0%	(0.6%)	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	55%	57%	(2%)	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables	51%	55%	(4%)	
Ratio de couverture des intérêts	3.2x	2.6x	0.6x	
Ratio de couverture de la dette	1.9x	1.7x	0.2x	
Distributions en % des FPE par part	52%	54%	(2%)	
Distributions en % des FPE récurrents par part	53%	54%	(1%)	
Distributions en % des FPEA par part	57%	55%	2%	
Information de location				
Taux d'occupation	99%	100%	(1%)	
Catégories des locataires basées sur les revenus nets				
National	86%	85%	1%	
Régional	12%	9%	3%	
Local	3%	5%	(2%)	
Types de locataires				
Commerce de détails	18	10	8	
Restauration rapide	19	17	2	
Pétrolières majeures/dépanneurs/restauration rapide	17	13	4	
Pétrolières majeures/dépanneurs	18	15	3	
Autre	2	2	-	
	74	57	17	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	6.1	6.1	-	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.9	8.7	(0.8)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.48%	6.35%	0.13%	

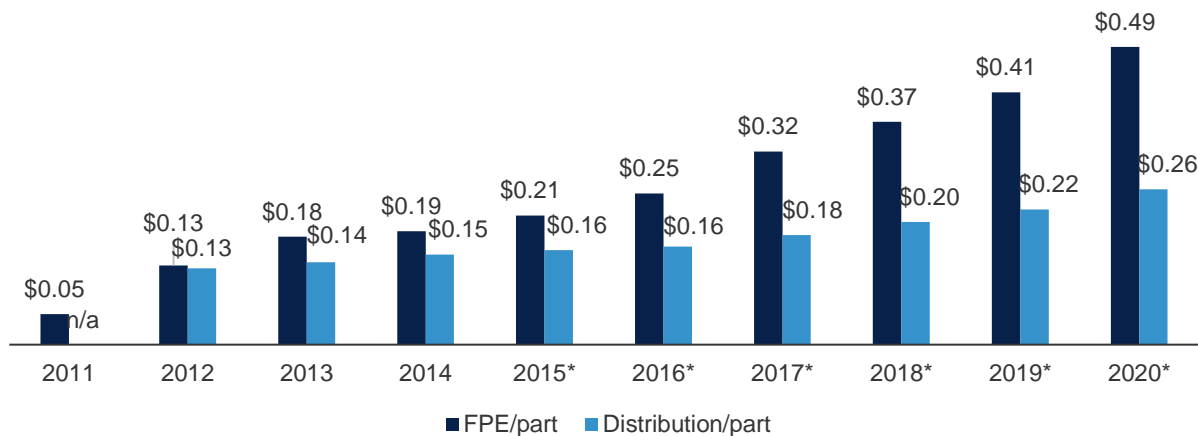
(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

(2) Les FPE récurrents excluent les "Autres revenus" tels que présentés dans les états financiers consolidés

(3) Inclut la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; voir la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5 ([1] valeur des immeubles productifs; [2] immeubles locatifs et [3] immeubles en cours d'aménagement) des états financiers de Fronsac

(4) Exclut les débetures convertibles

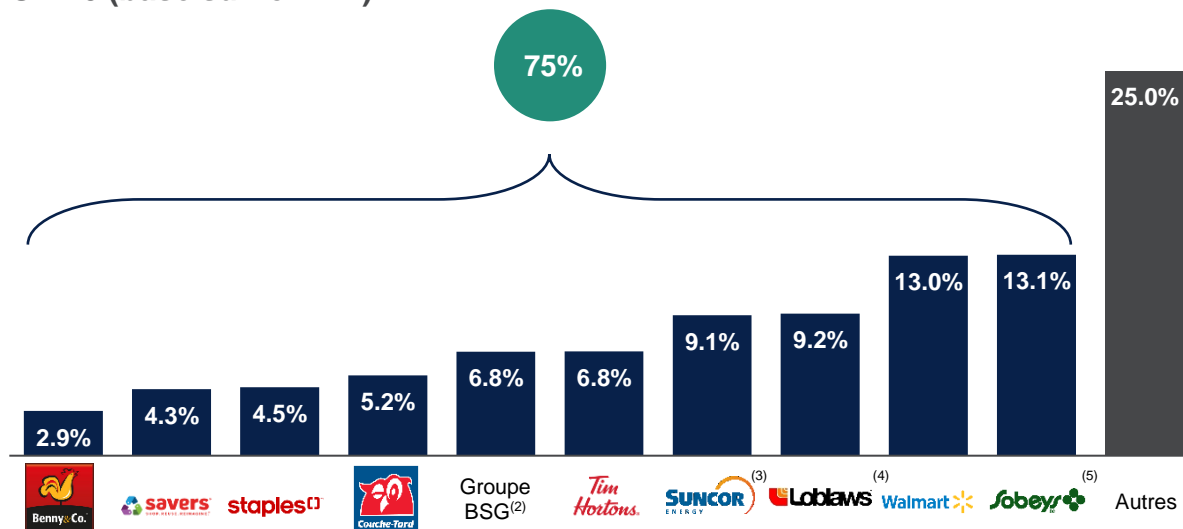
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



*FPE récurrents: excluent les « autres produits » tels que présentés dans les états financiers consolidés de la période

LOCATAIRES – Période terminée le 31 décembre 2020

TOP 10 (basé sur le RNE)⁽¹⁾



Notes:

- (1) Résultat net d'exploitation; inclut la part proportionnelle de Fronsac des RNE des propriétés détenues en partenariats
- (2) Groupe BSG est un opérateur régional de stations-service qui exploite sous différentes bannières
- (3) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (4) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix et les bannières d'épicerie Provigo, Maxi, Independent's et Atlantic Superstore
- (5) Sobeys exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service Shell

INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS - 2020

FPE récurrents⁽¹⁾ par part

+18%

De 0,414\$ 2019 à 0,487\$ en 2020

Résultat net d'exploitation

+38%

Une augmentation de 2,7M\$ au cours des derniers 12 mois

Distribution/FPE récurrents⁽¹⁾

53%

Un **ratio conservateur** qui permet à Fronsac de **maintenir sa forte croissance**

Taux d'occupation

99%

La **qualité de nos actifs** nous permet de conserver un **taux d'occupation maximal**

Immeubles de placement ajustés⁽²⁾

+65%

De 134M\$ en 2019 à 222M\$ en 2020

Ratio de dépenses administratives⁽³⁾

0,33%

Une baisse comparativement à 0,47% en 2019

Notes:

- (1) Les FPE récurrents excluent les « Autres revenus » tels que présentés dans les états financiers consolidés de la période. Se référer à la section « Mesures financières non-définies par les IFRS »
- (2) Inclut la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; se référer à la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5 ([1] valeur des immeubles productifs; [2] immeubles locatifs et [3] immeubles en cours d'aménagement) des états financiers de Fronsac
- (3) Ratio de charges administratives sur les immeubles de placement ajustés

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Terrain	Immeuble	Participation
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	69K p.c.	5 452 p.c.	100%
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu, Qc	Essence, dépanneur	65K p.c.	8 359 p.c.	100%
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Essence, dépanneur	14K p.c.	2 400 p.c.	100%
4	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	36K p.c.	6 038 p.c.	100%
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	65K p.c.	2 400 p.c.	65%
6	530 rue Barkoff	Cap-de-la-madeleine, Qc	Essence, dépanneur	30K p.c.	2 641 p.c.	50%
7	340-344 Montée du Comté	Les Coleaux, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	67K p.c.	8 071 p.c.	100%
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	115K p.c.	6 132 p.c.	50%
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. Rapide	37K p.c.	4 841 p.c.	50%
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Québec City, Qc	Essence, dépanneur	34K p.c.	6 574 p.c.	100%
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis, Qc	Rest. Rapide	30K p.c.	2 860 p.c.	100%
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Rest. Rapide	33K p.c.	3 127 p.c.	100%
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil, Qc	Essence, dépanneur	20K p.c.	1 200 p.c.	100%
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie, Qc	Essence, dépanneur	39K p.c.	5 150 p.c.	100%
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Rest. Rapide	86K p.c.	1 255 p.c.	100%
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Essence	50K p.c.	5 975 p.c.	100%
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie, Qc	Rest. Rapide	27K p.c.	1 392 p.c.	100%
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	70K p.c.	6 290 p.c.	100%
19	3725 Boul. Des Forges	Trois-Rivières, Qc	Rest. Rapide	15K p.c.	3 360 p.c.	100%
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	60K p.c.	6 662 p.c.	100%
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	48K p.c.	4 851 p.c.	100%
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Rest. Rapide	19K p.c.	2 716 p.c.	100%
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Rest. Rapide	24K p.c.	2 832 p.c.	100%
24	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	22K p.c.	2 400 p.c.	100%
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	58K p.c.	4 856 p.c.	95%
26	2429 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Rest. Rapide	45K p.c.	3 710 p.c.	95%
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	Autre	12K p.c.	3 019 p.c.	100%
28	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Autre	13K p.c.	3 372 p.c.	100%
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache, Qc	Essence, dépanneur	22K p.c.	3 846 p.c.	100%
30	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	14K p.c.	2 845 p.c.	100%
31	3355 rue De la Pérade	Québec City, Qc	Commerce de détail	142K p.c.	28 894 p.c.	100%
32	2555 boul. Montmorency	Québec City, Qc	Commerce de détail	110K p.c.	25 480 p.c.	100%
33	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	20K p.c.	1 777 p.c.	100%
34	536 Boul. Algonquin	Timmins, On	Rest. Rapide	108K p.c.	2 690 p.c.	100%
35	1730 avenue Jules Verne	Cap Rouge, Qc	Rest. Rapide	35K p.c.	4 100 p.c.	50%
36	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	149K p.c.	25 706 p.c.	100%
37	510 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	113K p.c.	11 910 p.c.	50%
38	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	57K p.c.	17 050 p.c.	100%
39	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	70K p.c.	9 488 p.c.	83%
40	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. Rapide	33K p.c.	4 165 p.c.	83%
41	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	350K p.c.	37 530 p.c.	100%
42	290 Boul. Monseigneur Langlois	Salaberry-de-Valleyfield, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	107K p.c.	10 114 p.c.	50%
43	510 rue Portland	Dartmouth, N-E	Rest. Rapide	32K p.c.	4 631 p.c.	100%
44	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines, Qc	Rest. Rapide	30K p.c.	2 400 p.c.	100%
45	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-E	Rest. rapide, essence, dépanneur	85K p.c.	7 975 p.c.	50%
46	1501 rue Jacques Bedard	Québec City, Qc	Commerce de détail	152K p.c.	24 652 p.c.	100%
47	852 boul. Laure	Sept Îles, Qc	Rest.	28K p.c.	3 239 p.c.	100%
48	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-E	Essence, dépanneur	62K p.c.	3 335 p.c.	100%
49	4675 boul. Shawinigan Sud	Shawinigan, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	101K p.c.	7 126 p.c.	50%
50	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	492K p.c.	75 681 p.c.	100%
51	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. Rapide	32K p.c.	3 037 p.c.	100%
52	2077 boulevard des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	31K p.c.	9 462 p.c.	100%
53	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	45K p.c.	16 085 p.c.	100%
54	550 boul. Lafleche	Baie Comeau, Qc	Commerce de détail	102K p.c.	19 676 p.c.	100%
55	304 boul. Lussale	Baie Comeau, Qc	Rest. Rapide	13K p.c.	3 300 p.c.	100%
56	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	31K p.c.	4 500 p.c.	50%
57	835 Lucien Chénier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	89K p.c.	7 000 p.c.	100%
58	24 Mikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	534K p.c.	80 881 p.c.	100%
59	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	26K p.c.	3 830 p.c.	75%
60	2505 rue Saint-Louis	Gatineau, Qc	Commerce de détail	88K p.c.	25 389 p.c.	100%
61	124 Beech Hill Road	Antigonish, N-E	Rest. rapide, essence, dépanneur	176K p.c.	4 040 p.c.	50%
62	16670 boulevard des Acadiens	Bécancour, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	14K p.c.	3 600 p.c.	75%
63	1875 rue Sainte-Marie	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	19K p.c.	2 400 p.c.	75%
64	5100 boul. Wilfrid Hamel	Québec City, Qc	Essence, dépanneur	26K p.c.	3 077 p.c.	50%
65	369 St-Charles Ouest	Longueuil, Qc	Essence, dépanneur	15K p.c.	2 578 p.c.	50%
66	1305-1375 rue Sherbrooke*	Magog, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	38K p.c.	8 900 p.c.	50%
67	250 rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie, Qc	Commerce de détail	87K p.c.	22 794 p.c.	100%
68	524-534 boul. Saint-Joseph*	Drummondville, Qc	Rest. Rapide	52K p.c.	3 855 p.c.	50%
69	570 boul. Saint-Joseph*	Drummondville, Qc	Rest. Rapide	103K p.c.	21 303 p.c.	100%
70	491 rue Seigneuriale	Québec, Qc	Commerce de détail	207K p.c.	43 378 p.c.	100%
71	150 boul. St-Alphonse	Roberval, Qc	Commerce de détail	200K p.c.	45 157 p.c.	100%
72	15 avenue McChesney	Kirkland Lake, ON	Commerce de détail	487K p.c.	90 800 p.c.	100%
73	394 chemin Westville	New Glasgow, N-E	Commerce de détail	155K p.c.	47 189 p.c.	100%
74	1225 rue Kings	Sydney, N-E	Commerce de détail	51K p.c.	4 500 p.c.	100%
75	478 chemin Knowlton**	Lac Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	129K p.c.	5 460 p.c.	50%
76	14 Sunset Road**	Pictou, N-E	Rest. rapide, essence, dépanneur	374K p.c.	3 885 p.c.	40%
*En cours de développement				Total:	6 296K p.c	922 494 p.c
**Acquisition clôturée après le 31 décembre 2020						

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 12 mois terminée le 31 décembre 2020. Il doit être lu en lien avec les états financiers audités consolidés du 31 décembre 2020 ainsi qu'avec les états financiers audités consolidés et le rapport de gestion du 31 décembre 2019. 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 26 mars 2021, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés au 31 décembre 2020 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

Le comité d'audit a révisé le contenu de ce rapport de gestion et des états financiers audités consolidés de la Fiducie et le Conseil des fiduciaires les a approuvés.

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 incertitudes et des risques inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, comme « 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 réels pourraient être différents des prévisions. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

Le 10 novembre 2020, la Fiducie a complété une consolidation de part sur la base d'une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement. Les données par part présentées dans ce rapport de gestion sont sur une base post-regroupement.

L'épidémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante des entreprises, causant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi perturbé grandement les marchés boursiers et financiers internationaux.

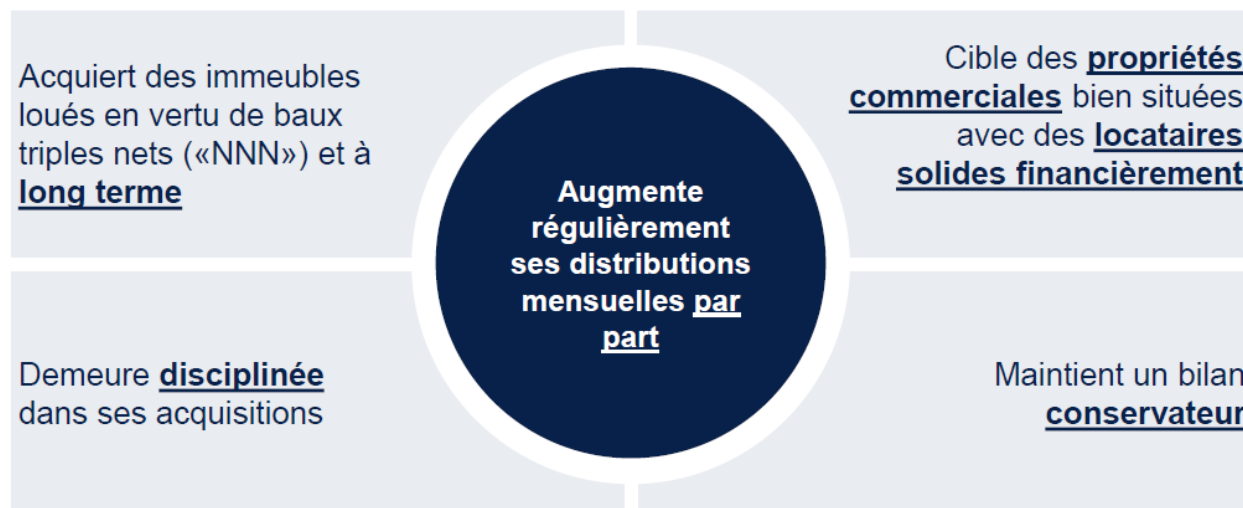
Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'incidence économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation de la Fiducie pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyers, les taux d'occupation, la demande pour les espaces des commerces de détail, les taux de capitalisations et la valeur des immeubles de la Fiducie. L'étendue et la durée de l'épidémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 26 mars 2021.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial au Canada. 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'intermédiaire 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...



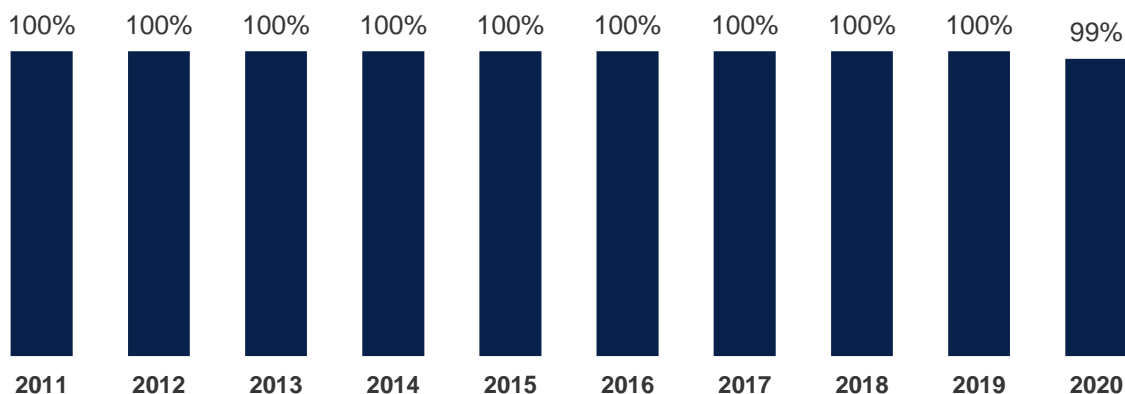
Le siège social et bureau principal de la Fiducie se situe au 106 avenue Gun, Pointe Claire, Qc, H9R 3X3.

Le 10 novembre 2020, la Fiducie a complété une consolidation de part sur la base d'une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement. Les données par part présentées dans ce rapport de gestion sont sur une base post-regroupement.

Au 31 décembre 2020, la Fiducie détenait 74 immeubles de placement soit 64 immeubles au Québec, 4 immeubles en Ontario et 6 immeubles en Nouvelle Écosse. Durant le trimestre terminé le 31 décembre 2020, ces propriétés avaient un taux d'occupation de 99%. 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 détail majeurs et (5) autres.

La gestion de la Fiducie est faite à l'interne et il n'existe aucun contrat de service ou de gestion d'actifs entre Fronsac et les membres de la direction. La Fiducie s'assure ainsi que les intérêts de l'équipe de direction et de ses employés sont alignés avec ceux des porteurs de parts.

TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE



Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » aux termes d'un « 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 rentrées de trésorerie récurrentes stables et offrent une possibilité de croissance des revenus.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'ANNÉE

Le 20 janvier 2020, Fronsac a annoncé qu'elle a conclu des conventions d'acquisition visant l'achat de trois immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario et qu'elle a l'intention de réaliser un placement public de ses parts au prix de 0,62 \$ par part, pour un produit brut minimal d'environ 15,0 millions de dollars et un produit brut maximal d'environ 18,0 millions de dollars.

La FPI avait l'intention d'affecter le produit net tiré du Placement de la manière suivante : (i) l'acquisition d'un immeuble situé à Kenora, en Ontario, et loué à Walmart. La contrepartie totale payable pour l'immeuble était estimée à environ 12,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devait être réglée au moyen 1) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 8,4 millions de dollars et 2) d'un paiement en espèces de 3,6 millions de dollars, qui devait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du placement; (ii) l'acquisition d'un immeuble situé à Farnham, au Québec, et loué à une station-service et à un restaurant exploités par Pétro-Canada, un exploitant de dépanneurs et un restaurant Tim Hortons. La contrepartie totale payable pour l'immeuble était estimée à environ 4,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devait être réglée au moyen 1) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 2,7 millions de dollars et 2) d'un paiement en espèces de 1,3 million de dollars, qui devait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du placement; (iii) l'acquisition d'une participation de 75 % dans un immeuble situé à Saint-Étienne-des-Grès, au Québec, et loué à une station-service et à un restaurant exploités par Parkland, un exploitant de dépanneurs et un restaurant Tim Hortons. La contrepartie totale payable pour l'immeuble était estimée à 3,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés à l'opération), qui devait être réglée au moyen 1) d'un nouveau financement hypothécaire d'un capital global d'environ 2,0 millions de dollars et 2) d'un paiement en espèces de 1,0 million de dollars, qui devait, selon la FPI, provenir du produit net tiré du Placement; (iv) environ 7,5 millions de dollars, dans l'hypothèse où le placement minimal était souscrit, et environ 10,3 millions de dollars, dans l'hypothèse où le placement maximal était souscrit, au remboursement d'une partie de l'encours de la dette contractée aux termes de certaines des facilités de crédit de Fronsac, sur lesquelles des sommes pourraient être prélevées de nouveau ultérieurement dans le cadre de l'acquisition par la FPI des Immeubles visés par les Acquisitions; (v) environ 0,3 million de dollars au paiement des frais engagés par la FPI dans le cadre du placement; (vi) environ 0,5 million de dollars au paiement des frais liés aux opérations immobilières devant être engagés dans le cadre de l'acquisition des Immeubles visés par les acquisitions, qui comprenaient principalement les droits de mutation immobilière et autres taxes, l'assurance, les frais bancaires liés au crédit immobilier, les honoraires juridiques et les honoraires de conseillers indépendants. Le résultat opérationnel net combiné pour ce qui est des Immeubles visés par les Acquisitions s'établissait à environ 1,5 million de dollars, ce qui représentait un taux de capitalisation moyen pondéré de 7,9 % compte tenu du prix d'achat total des Immeubles visés par les Acquisitions d'environ 19,0 millions de dollars (compte non tenu des frais liés aux opérations).

Le 13 février 2020, Fronsac a annoncé la clôture du placement public précédemment annoncé de ses parts de fiducie. Dans le cadre du placement, 29 millions de parts ont été émises au total, ce qui représente le nombre maximal de parts visées par le prospectus simplifié de Fronsac, au prix de 0,62 \$ par part, pour un produit brut total d'environ 18 millions de dollars. Le placement a été effectué par un syndicat de placeurs codirigé par Paradigme Capital Inc. et Corporation Canaccord Genuity, agissant comme co-teneurs de livres, et comprenant Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Partenaires en gestion de patrimoine Echelon inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc.

La FPI avait l'intention d'affecter le produit net tiré du placement de la manière indiquée dans le prospectus simplifié définitif de Fronsac daté du 7 février 2020, notamment au financement partiel de l'acquisition de trois immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario et au remboursement d'une partie de l'encours de la dette contractée aux termes de certaines des facilités de crédit de la Fiducie.

Le 28 février 2020, Fronsac a annoncé la clôture de deux acquisitions annoncées précédemment. La première propriété acquise est située à Farnham, Québec. Elle abrite une station-service Pétro-Canada, un dépanneur Beau-Soir et un restaurant Tim Hortons. Une contrepartie totale de 4,0 millions de dollars a été payée pour l'immeuble et a été versée en espèces. La deuxième propriété acquise est située à Kenora, Ontario. Elle abrite un commerce de détail exploité sous la bannière Walmart. La contrepartie totale payée pour l'immeuble est de 12,0 millions de dollars et a été versée en espèces.

Le 9 avril 2020, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété située dans le quartier de Limbour à Gatineau, Qc. Celle-ci abrite une épicerie exploitée sous la bannière Metro. La contrepartie versée a été de 4 600 000\$ et elle a été payée comptant.

Le 12 mai 2020, Fronsac a présenté une mise à jour sur l'incidence de l'épidémie de Coronavirus (COVID-19) sur ses activités. La perception des loyers a été expliquée comme suit :

- Pour le mois d'avril, Fronsac a perçu 84% de ses loyers bruts et a conclu des ententes de report de loyer pour un montant équivalent à 13% de ses loyers bruts, pour un total de 97% sur une base consolidée;
- Pour le mois de mai, Fronsac a perçu 87% de ses loyers bruts et a conclu des ententes de report de loyer pour un montant équivalent à 10% de ses loyers bruts, pour un total de 97% sur une base consolidée.

En date du 12 mai 2020, basé sur notre superficie locative brute, 97% de nos locataires étaient ouverts ou partiellement ouverts. Dans le deuxième cas, les locataires offraient le service de livraison et/ou pour emporter.

Le 1^{er} juin 2020, Fronsac a annoncé l'acquisition en coentreprise de deux propriétés dans laquelle elle détient une participation de 75%.

La première propriété abrite une station-service Ultramar avec un dépanneur. Elle est située à Trois-Rivières, Qc. La contrepartie totale de 1 450 000\$ a été payée comptant.

La deuxième propriété abrite une station-service Ultramar avec un restaurant Subway. Elle est située à Bécancour, Qc. La propriété est en cours de redéveloppement. Une partie de l'immeuble a été démolie et sera rebâtie afin de mieux servir les clients. Le coût total du projet est estimé à 2 500 000\$ et la livraison est prévue pour l'automne 2020.

Le 22 juin 2020, Fronsac a présenté une mise à jour sur l'incidence de l'épidémie de Coronavirus (COVID-19) sur ses activités. Fronsac a perçu 97 % de ses loyers bruts sur une base consolidée pour le mois de juin

Fronsac a conclu un tout petit nombre d'ententes de report de loyer pour le mois de juin et a reçu seulement quelques demandes à l'égard du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »). La Fiducie collabore actuellement avec ces locataires afin de vérifier leur admissibilités et les aider à faire la demande. Dans le cadre du programme AUCLC, certains locataires admissibles payeraient 25 % de leurs loyers bruts et 50 % des loyers bruts seraient versés à Fronsac par le gouvernement canadien sous la forme d'un prêt-subvention. Advenant l'admissibilité de ces locataires au programme AUCLC, le taux de perception des loyers bruts pour le mois de juin serait de 99 %.

Le 16 juillet 2020, Fronsac a fait l'acquisition en coentreprise d'un terrain dans laquelle elle détient une participation de 50%. Le terrain est situé sur le boulevard Wilfrid-Hamel à Québec, Qc. Une station-service Pétro-Canada y sera construite. Les coûts du projet sont estimés à 2 500 000\$ et la livraison est prévue pour la fin de 2020.

Le 31 juillet 2020, Fronsac a vendu une propriété située au 507 chemin de la Grande Côte à St-Eustache, Qc. La contrepartie totale versée par l'acheteur a été de 1 700 000\$ et a été payée comptant. Cette propriété n'était plus essentielle et n'était plus en ligne avec la vision à long terme de Fronsac.

Le 28 août 2020, Fronsac a acquis une participation de 50% pour un terrain au cœur de Longueuil, Qc, sur la rue St-Charles Ouest. Une station-service Pétro-Canada y sera construite. Les coûts sont estimés à 2 300 000\$ et il est prévu que le projet soit complété durant le premier trimestre de 2021.

Le 3 septembre 2020, Fronsac a acquise une participation de 50% dans un immeuble situé sur la rue Sherbrooke à Magog, Qc. La propriété sera démolie et un restaurant Benny&Co. y sera construit. Les coûts sont estimés à 1 500 000\$ et la construction débutera durant le deuxième trimestre de 2021.

Le 30 septembre 2020, Fronsac a acquise une participation de 50% dans une station-service exploitée sous la bannière Esso avec un dépanneur Boni-Soir situé sur le terrain voisin de la propriété mentionnée ci-dessus à Magog, Qc. La contrepartie a été de 1 050 000\$ et a été payée comptant.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DU QUATRIÈME TRIMESTRE

Le 8 octobre 2020, Fronsac a annoncé que lors du quatrième trimestre de 2020, elle complétera l'acquisition d'une participation de 50% dans deux immeubles situés sur le boulevard Saint-Joseph à Drummondville, Qc. Le premier immeuble est loué à deux établissements de restauration rapide et sera repositionné au cours de 2021. Le deuxième immeuble est un restaurant qui sera démoli pour faire place à un restaurant Benny&Co. qui y sera bâti à partir de 2020. Les coûts sont estimés à 4 800 000\$.

Le 30 octobre 2020, Fronsac a annoncé la clôture de son acquisition précédemment annoncée visant une propriété louée au marché d'alimentation Super C à Lavaltrie, Qc. La contrepartie versée était de 3 150 000\$ et elle a été payée comptant.

Le 4 novembre 2020, Fronsac a annoncé une augmentation de sa distribution annuelle par part de 17% pour 2021 et que son conseil de fiduciaire avait approuvé un regroupement des parts de Fronsac sur une base d'une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement.

Le 10 novembre 2020, Fronsac a annoncé qu'elle avait convenu d'acquérir cinq immeubles de marchés d'alimentation loués à des marques du même groupe que Loblaws^{MC} situés à Beauport et à Roberval, au Québec, à Sydney et à New Glasgow, en Nouvelle-Écosse et à Kirkland Lake, en Ontario (collectivement, les « Immeubles visés par l'Acquisition »), et qu'elle avait l'intention de réaliser un placement public de ses parts ainsi qu'un placement privé sans intermédiaire de ses débentures convertibles.

Fronsac annonçait également qu'elle avait réalisé le 10 novembre le regroupement précédemment annoncé des parts émises et en circulation à raison de une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement.

Le 23 novembre 2020, Fronsac a annoncé la clôture du placement privé sans intermédiaire de ses débentures convertibles non garanties précédemment annoncé.

Dans le cadre du placement privé, le Fiducie a émis 6,0 millions de dollars de capital de débentures convertibles. Les débentures convertibles arriveront à échéance le 23 novembre 2025, portent intérêt au taux annuel de 6,0 %, payable semestriellement, et sont convertibles en parts de Fronsac au prix de conversion de 8,13 \$ la part. Fronsac aura le droit de racheter les débentures convertibles à compter du 23 novembre 2023 si le cours de clôture des parts à la Bourse de croissance TSX est supérieur à 8,78 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours de bourse consécutifs. À tout moment, moyennant remise d'un préavis écrit de 10 jours aux porteurs des débentures convertibles, la Fiducie peut forcer la conversion, en parts, du capital des débentures convertibles alors en circulation au prix de conversion, si le cours de clôture des parts à la Bourse de croissance TSX est supérieur à 8,78 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours de bourse consécutifs.

Le produit net tiré du placement privé a été affecté de la manière indiquée dans le communiqué de Fronsac daté du 10 novembre 2020. Dans le cadre du placement privé, Fronsac a versé une commission d'intermédiaire totalisant 16 500 \$ conformément à la législation applicable.

Le 25 novembre 2020, Fronsac a annoncé la clôture du placement public précédemment annoncé de ses parts.

Dans le cadre du placement, 2 653 846 parts ont été émises et vendues au total, ce qui inclut l'exercice intégral par les placeurs pour compte de leur option de surallocation leur permettant d'acheter jusqu'à 346 154 parts supplémentaires. Les parts ont été émises et vendues au prix de 6,50 \$ par part, pour un produit brut total de 17 249 999 \$. Le placement a été effectué par l'entremise d'un syndicat de placeurs codirigé par Paradigm Capital Inc. et Corporation Canaccord Genuity, agissant comme coteneurs de livres, et comprenant Valeurs mobilières Desjardins inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. et Echelon Wealth Partners Inc.

Le placement et la clôture, annoncée précédemment, de son placement privé de débentures convertibles non garanties de la Fiducie ont permis à Fronsac de recueillir un produit brut de 23 250 000 \$ au total.

Le produit net tiré du placement sera affecté conformément à ce qui est énoncé dans le communiqué de Fronsac daté du 10 novembre 2020.

Le 1^{er} décembre 2020, Fronsac a annoncé la clôture de son acquisition précédemment annoncée visant cinq immeubles de marchés d'alimentation loués à des marques du même groupe que Loblaws^{MC} situés à Beauport et à Roberval, au Québec, à Sydney et à New Glasgow, en Nouvelle-Écosse et à Kirkland Lake, en Ontario.

Les immeubles comprennent cinq marchés d'alimentation qui représentent au total environ 246 000 pieds carrés de superficie locative brute. Les immeubles sont occupés en totalité et ce, pour une durée restante moyenne pondérée des contrats de location d'environ 6,1 ans et sont tous des immeubles à locataire unique assortis de baux à loyer hypernet.

PERSPECTIVES POUR 2021 & ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. 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 ajustés par part de la Fiducie.

Fronsac cible des acquisitions qui viendront soutenir sa croissance. La structure du capital et de la dette de la Fiducie lui confère une position enviable pour réaliser d'autres acquisitions.

Le 1^{er} février 2021, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une propriété à Lac Brome, Qc et d'une participation de 50% dans un nouveau développement à Chicoutimi, Qc.

Le 29 janvier 2021, Fronsac a complété l'acquisition d'une propriété à Lac Brome, Qc, laquelle abrite une station-service Esso et un restaurant Tim Hortons. La contrepartie a été de 2 840 000\$ et a été payée en espèces.

En partenariat avec Odacité Immobilier et Benny&Co., Fronsac a annoncé le développement d'un immeuble Benny&Co. à Chicoutimi, Qc. Fronsac détient une participation de 50% dans le projet. Les coûts totaux sont estimés à 2 100 000\$ et la construction débutera en 2021.

Le 1^{er} mars 2021, Fronsac a annoncé l'acquisition d'une participation de 50 % dans une propriété combinant une station-service et une franchise de restauration rapide à Pictou, Nouvelle-Écosse. La participation de 50 % a été acquise pour 2 875 000\$.

Le 1^{er} mars 2021, Fronsac a annoncé qu'elle avait conclu une entente pour l'acquisition de trois (3) propriétés de type épicerie exploitées sous la bannière Food Basics à Hamilton, à Keswick et à Dunnville, Ontario. La transaction devrait clôturer au deuxième trimestre de 2021. La contrepartie payée pour ces propriétés sera de 8 090 000\$.

Le 26 mars 2021, Fronsac a annoncé des distributions mensuelles en espèces de 0,025 \$ par part, soit 0,300 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 30 avril, 31 mai et 30 juin 2021 aux porteurs de parts inscrits aux registres en date des 15 avril, 14 mai et 15 juin 2021, respectivement.

Le 26 mars 2021, Fronsac a annoncé qu'elle fera l'acquisition d'une parcelle de terrain à Terrebonne, Qc, en avril 2021. Lors de l'été 2021, un restaurant Benny&Co. y sera construit. Fronsac détiendra une participation de 40 % dans le partenariat de développement. Les coûts sont estimés à 2 200 000\$.

L'épidémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provincial à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante pour les entreprises, provoquant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi eu comme impact une perturbation importante des marchés des capitaux et des marchés de dette internationaux.

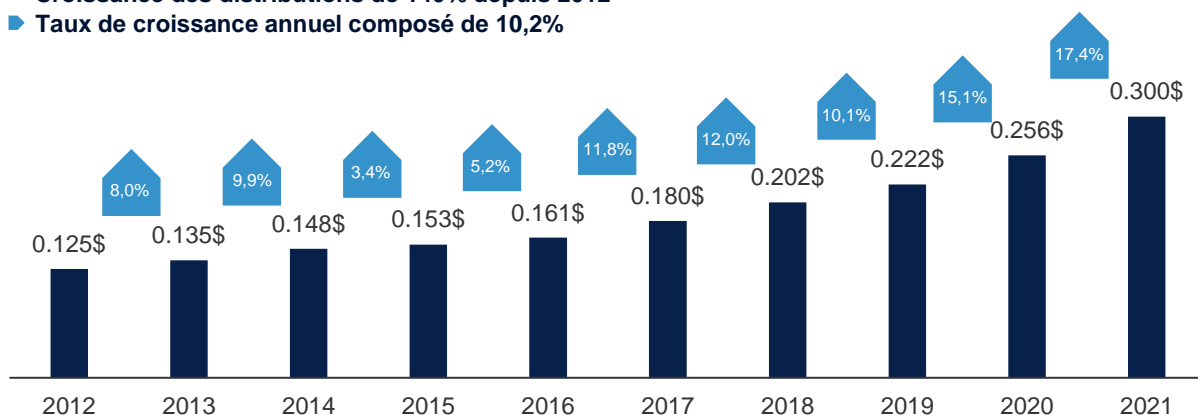
Le portefeuille immobilier de Fronsac comprend principalement des détaillants offrant des services essentiels comme des épiceries et des pharmacies, des stations-service et des établissements de restauration rapide. À ce jour, la Fiducie détient 76 immeubles avec plus de 100 locataires. Depuis le début de l'épidémie de COVID-19, nos locataires sont demeurés ouverts et continuent d'offrir leurs services, à quelques exceptions seulement. Selon le type de locataires, certains ont connu une augmentation de leur achalandage alors que d'autres ont été plus affectés par les mesures de distanciation sociale mises en place par le gouvernement.

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'impact économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation de la Fiducie pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyer, le taux d'occupation, la demande pour les espaces de types commerces de détails, les taux de capitalisations et la valeur des immeubles de la Fiducie. L'étendue et la durée de l'épidémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

La Fiducie croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition d'immeubles lui permettant d'augmenter ses fonds provenant de l'exploitation 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 140% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 10,2%



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 leur 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 d'usage courant dans le secteur pour mesurer le rendement en matière d'exploitation et excluent 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 le rapprochement du résultat net et des fonds provenant des opérations à la page 14). 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 du rendement récurrent 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 revenu net d'exploitation 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 non récurrents importants et en ajoutant toutes les charges non récurrentes importantes.

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 le domaine 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 nouvel investissement ou une nouvelle source de revenus, comme l'aménagement d'une nouvelle propriété ou le réaménagement d'une propriété existante, ne sont pas incluses dans la détermination des FPEA. L'incidence des variations du fonds de roulement est exclue du calcul des FPEA, car elles sont considérées

comme des obligations ou des excédents de trésorerie à court terme. En outre, les coûts non récurrents qui ont une incidence 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. Le BAIIA, tel que calculé par FPI Fronsac, peut ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité de la Fiducie à assurer le service de sa dette. Ce sont les bénéfices obtenus avant les frais financiers, les charges fiscales, l'amortissement et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement.

BAIIA ajusté n'est pas une mesure financière IFRS. Le BAIIA ajusté est utilisé par la Fiducie pour surveiller sa capacité à s'acquitter de sa dette et suivre les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette de la Fiducie. Le BAIIA ajusté représente le résultat avant les charges financières, impôts et profit (perte) sur la juste valeur des immeubles de placement, mais il exclut les éléments non récurrents.

Ratio de couverture des intérêts n'est pas une mesure financière IFRS. Elle est une mesure importante pour déterminer la capacité de la Fiducie à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. La Fiducie calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts de la Fiducie au cours de la période. La direction utilise ce ratio afin de mesurer et de limiter l'effet de levier.

Ratio de couverture du service de la dette n'est pas une mesure financière IFRS. Le ratio de couverture du service de la dette est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements effectués aux fins de remboursement du capital ainsi que les intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité de la Fiducie à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts sur ses emprunts.

Revenu distribuable n'est pas une mesure définie par les IFRS, et il n'existe pas de méthode normalisée pour le calculer. Fronsac est d'avis qu'il s'agit d'une mesure pertinente de sa capacité à réaliser des profits et à procurer un revenu de placement en espèces aux porteurs de parts. Étant donné que Fronsac utilise un mode de calcul du revenu distribuable qui peut différer de celui qu'utilisent d'autres entités similaires, il se peut que son revenu distribuable ne puisse être comparable avec celui de ces autres entités.

Le revenu distribuable de Fronsac est calculé sur la base du revenu de Fronsac déterminé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), dans sa version modifiée le cas échéant, sous réserve d'ajustements prévus dans le contrat de fiducie de Fronsac. Parmi ces ajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital soient exclus, que le revenu de récupération net soit exclu, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement des montants cumulatifs des immobilisations admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement liés au prêt remboursable par versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Le revenu distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres ajustements que les Fiduciaires établissent à leur gré et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. De telles estimations doivent être ajustées à la date de distribution suivante lorsque le montant du revenu distribuable est déterminé de façon définitive.

Immeubles de placement ajustés n'est pas une mesure financière IFRS. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison de la valeur des immeubles de placement de la Fiducie inscrite au bilan financier et de la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus à travers des partenariats.

Les mesures FPE, FPE récurrents, FPEA, BAIIA, BAIIA ajusté, ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture du service de la dette, revenu distribuable et immeubles de placement ajustés ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des substituts au profit ou au bénéfice net calculé conformément aux IFRS.

MESURE FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE DÉFINIE PAR LES IFRS

Résultat net d'exploitation (RNE) est un terme d'usage courant dans le secteur. La Fiducie inclut le résultat net d'exploitation comme une mesure additionnelle selon les IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global. Le résultat net d'exploitation 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 net d'exploitation 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 consolidés du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des charges opérationnelles, y compris les loyers fonciers d'exploitation).

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2020				2019			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	3 690 482	3 219 366	3 203 394	2 863 606	2 738 295	2 458 451	2 192 484	1 999 095
Résultat net (perte nette) attribuable								
aux porteurs de parts	847 652	2 139 737	2 515 312	4 118 476	(997 612)	3 891 506	1 136 505	50 870
Résultat net (perte nette) par part								
De base	0.054	0.145	0.171	0.310	(0.085)	0.333	0.013	0.005
FPE ⁽¹⁾	1 977 993	1 874 971	1 830 892	1 462 713	1 295 716	1 197 449	1 121 743	1 000 484
FPE par part	0.125	0.127	0.125	0.110	0.110	0.102	0.103	0.098
Valeur des immeubles de placement ajusté (en milliers) ⁽²⁾	221 712	171 615	168 805	160 829	134 376	133 413	124 741	107 597
Total de l'actif (en milliers)	209 706	159 169	157 837	155 221	129 119	126 615	117 063	100 749
Emprunts hypothécaires et autres emprunts (en milliers)	107 652	73 912	75 298	71 064	60 383	60 554	61 398	54 979
Capitaux propres (en milliers)	90 206	74 303	72 971	71 359	51 342	53 031	50 499	41 842
Nb. moyen pondéré de parts en circ. de base (en milliers)	15 794	14 727	14 697	13 297	11 740	11 701	10 928	10 161

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

(2) Inclut la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; voir la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5 ([1] valeur des immeubles productifs; [2] immeubles locatifs et [3] immeubles en cours d'aménagement) des états financiers de Fronsac

IMMEUBLES DE PLACEMENT

En date du 31 décembre	2020	2019	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	185 991 100	118 503 056	57%
Immeubles en cours d'aménagement	-	-	-
	185 991 100	118 503 056	57%
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	32 591 070	14 162 491	130%
Immeubles locatifs	350 000	350 000	-
Immeubles en cours d'aménagement	2 779 735	1 360 544	104%
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	221 711 905	134 376 091	65%

(1) Représente la part proportionnelle de Fronsac

(2) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	847 652	(997 612)	1 845 264	9 621 177	4 081 269	5 539 908
Coûts d'émission des débetures	-	-	-	-	30 660	(30 660)
Δ de la valeur des immeubles	1 951 657	501 678	1 449 979	(309 372)	(1 546 054)	1 236 682
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(513 351)	427 047	(940 398)	(1 512 138)	583 734	(2 095 872)
Rémunération fondée sur des parts	(912)	78,540	(79 452)	37 492	259 845	(222 353)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(337 544)	1,266,418	(1 603 962)	(939 825)	1,158,905	(2 098 730)
Désactualisation des obligations locatives	6 991	9 057	(2 066)	27 405	38 395	(10 990)
Impôts sur le résultat	23 500	10,588	12 912	23 117	8 640	14 477
Perte réalisée sur la disposition d'un immeuble de placement		-	-	180 000	-	180 000
FPE ⁽¹⁾	1 977 993	1 295 716	53%	7 127 856	4 615 394	54%
FPE par part	0.125	0.110	13%	0.487	0.414	18%
Autres produits	(124)	-	(124)	(10 414)	-	(10 414)
FPE récurrents	1 977 869	1 295 716	53%	7 117 442	4 615 394	54%
FPE récurrents par part	0.125	0.110	13%	0.487	0.414	18%
Distributions	998 731	651 590	347 141	3 754 484	2 457 083	1 297 401
Distributions par part	0.064	0.056	14%	0.256	0.222	15%
FPE par part - après distributions	0.061	0.055	11%	0.232	0.192	20%
FPE récurrents par part - après distributions	0.061	0.055	11%	0.231	0.192	20%
Distributions par part en % de						
FPE par part	51%	50%	1%	52%	54%	(2%)
FPE récurrents par part	51%	50%	1%	53%	54%	(1%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation						
De base	15 794 450	11 740 357	4 054 093	14 628 913	11 138 488	3 490 425

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
FPE ⁽¹⁾	1 977 993	1 295 716	682 277	7 127 856	4 615 394	2 512 462
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(142 312)	-	(142 312)	(493 116)	-	(493 116)
Entretien des immeubles de placement	(20 995)	(47 545)	26 550	(72 370)	(91 031)	(18 661)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾	1 814 686	1 248 171	45%	6 562 370	4 524 363	45%
FPEA par part	0.115	0.106	8%	0.449	0.406	10%
Distributions par part	0.064	0.056	14%	0.256	0.222	15%
FPEA par part - après distributions	0.051	0.051	-	0.193	0.184	5%
Distributions par part en % des FPEA par part	56%	52%	4%	57%	55%	2%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	15 794 450	11 740 357	4 054 093	14 628 913	11 138 488	3 490 425

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

(2) Ajusté pour les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	2 364 173	1 355 866	1 008 307	6 187 599	3 615 256	2 572 343
Activités d'investissement	(47 547 031)	(3 079 467)	(44 467 564)	(73 816 514)	(28 215 324)	(45 601 190)
Activités de financement	49 375 418	1 757 670	47 617 748	71 788 283	24 725 954	47 062 329
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	4 192 560	34 069	4 158 491	4 159 368	125 886	4 033 482
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	267 146	266 269	877	300 338	174 452	125 886
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	4 459 706	300 338	4 159 368	4 459 706	300 338	4 159 368

Les revenus de location de la Fiducie sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces revenus 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 les périodes de 12 mois et 3 mois terminées le 31 décembre 2020, 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.

L'augmentation des fonds affectés aux activités d'investissement s'explique surtout par l'achat d'immeubles de placement et des participations dans des coentreprises au cours de la période. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces acquisitions durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2020, veuillez consulter la note 4 « Immeubles de placement » et la note 5 « Partenariats » des états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

Les fonds obtenus des activités de financement se chiffrent à 71 788 283\$ (24 725 954\$ pour la même période en 2019). Ces montants incluent, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer nos acquisitions ainsi que des émissions de parts et de débentures convertibles de la Fiducie pour les périodes respectives.

La Fiducie prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance à court et à long terme. Fronsac prévoit à avoir suffisamment de liquidités avec sa trésorerie et équivalent de trésorerie, ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ses lignes de crédit, sa capacité à refinancer des propriétés lorsque nécessaire ainsi que sa capacité à émettre des parts et des débentures sur les marchés des capitaux lorsque nécessaire.

RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	2 364 173	1 355 866	1 008 307	6 187 599	3 615 256	2 572 343
Variation nette de l'actif hors caisse et du passif	(633 361)	(212 621)	(420 740)	(347 120)	515 663	(862 783)
Impôts exigibles	21 500	18 088	3 412	21 117	16 140	4 977
Désactualisation des obligations locatives	6 991	9,057	(2 066)	27 405	38,395	(10 990)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	142 312	-	142 312	493 116	-	493 116
Δ des intérêts courus	(1 762)	(3 285)	1 523	(4 527)	(38 980)	34 453
Coûts d'émission de débetures convertibles	-	-	-	-	30 660	(30 660)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(513 351)	427 047	(940 398)	(1 512 138)	583 734	(2 095 872)
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises ⁽¹⁾	731 606	(298 436)	1 030 042	2 383 456	(145 474)	2 528 930
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(140 115)	-	(140 115)	(121 052)	-	(121 052)
FPE ⁽²⁾	1 977 993	1 295 716	53%	7 127 856	4 615 394	54%
Désactualisation des obligations locatives	(6 991)	9,057	(16 048)	(27 405)	38,395	(65 800)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	(142 312)	-	(142 312)	(493 116)	-	(493 116)
Distributions de coentreprises	92 500	18,000	74 500	196 000	159,500	36 500
Versements en capital périodiques	(610 109)	(398 342)	(211 767)	(2 011 109)	(1 460 434)	(550 675)
Remboursement de la dette à long terme	-	-	-	(15 000)	(15 000)	-
Résultat distribuable	1 311 081	924 431	42%	4 777 226	3 337 855	43%
Distributions aux porteurs de parts	(998 731)	(651 590)	(347 141)	(3 754 484)	(2 457 083)	(1 297 401)
Surplus de liquidité après les distributions	312 350	272 841	39 509	1 022 742	880 772	141 970

(1) Exclut l'ajustement des loyers selon la méthode linéaire dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

(2) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

(3) Inclut les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Situation financière & COVID-19

Fronsac bénéficie d'une position financière robuste. La Fiducie a des liquidités suffisantes, incluant sa trésorerie et équivalent de trésorerie et ses marges de crédit inutilisées, pour honorer ses obligations, les exigences de fonds de roulement et ses distributions. Au 31 décembre 2020, Fronsac dispose d'environ 15 M\$ sur ses marges de crédit.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Revenus de location	3 690 482	2 738 295	952 187	12 976 848	9 388 326	3 588 522
Variation de la valeur des immeubles de placement	(1 951 657)	(501 678)	(1 449 979)	309 372	1 546 054	(1 236 682)
Charges financières	540 883	1 910 468	(1 369 585)	2 122 968	3 583 094	(1 460 126)
Charges administratives	198 228	217 049	(18 821)	728 562	627 894	100 668
Rémunération à base de parts	(912)	78 540	(79 452)	37 492	259 845	(222 353)
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	847 652	(997 612)	1 845 264	9 621 177	4 081 269	5 539 908
Résultat net (perte nette) par part de base	0.054	(0.085)	0.14	0.658	0.366	0.29
FPE ⁽¹⁾	1 977 993	1 295 716	53%	7 127 856	4 615 394	54%
FPE par part	0.125	0.110	13%	0.487	0.414	18%
FPE récurrents ⁽²⁾	1 977 869	1 295 716	53%	7 117 442	4 615 394	54%
FPE récurrents par part	0.125	0.110	13%	0.487	0.414	18%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	15 794 450	11 740 357	4 054 093	14 628 913	11 138 488	3 490 425

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section

(2) Les FPE récurrents excluent les "Autres produits" tels que présentés dans les états financiers consolidés

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX BAIIA

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	847 652	(997 612)	1 845 264	9 621 177	4 081 269	5 539 908
Charges financières	540 883	1 910 468	(1 369 585)	2 122 968	3 583 094	(1 460 126)
Désactualisation des obligations locatives	(6 991)	(9 057)	2 066	(27 405)	(38 395)	10 990
Impôts sur le résultat	23 500	10 588	12 912	23 117	8 640	14 477
BAIIA	1 405 044	914 387	490 657	11 739 857	7 634 608	4 105 249
Δ de la valeur des immeubles	1 951 657	501 678	1 449 979	(309 372)	(1 546 054)	1 236 682
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(513 351)	427 047	(940 398)	(1 512 138)	583 734	(2 095 872)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2 843 350	1 843 112	54%	9 918 347	6 672 288	49%
Charge d'intérêts	792 742	693 477	99 265	3 131 527	2 545 889	585 638
Remboursement du capital	610 109	398 342	211 767	2 011 109	1 460 434	550 675
Obligations au titre du service de la dette	1 402 851	1 091 819	28%	5 142 636	4 006 323	28%
Ratio de couverture des intérêts	3.6x	2.7x	0.9x	3.2x	2.6x	0.6x
Ratio de couverture du service de la dette	2.0x	1.7x	0.3x	1.9x	1.7x	0.2x

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2020, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 3 690 482\$ (2 738 295\$ au 31 décembre 2019). 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 appliqués au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 21 pour plus de détails). Au 31 décembre 2020, la Fiducie estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global aurait pour effet une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement d'approximativement 7 505 640\$ (4 880 018\$ pour la même période en 2019) et qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% aurait pour effet une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 6 940 558\$ (4 507 612M\$ pour la même période en 2019). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,48% (6,35% pour la même période en 2019) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 5,50% et 7,25% (5,75% et 7,25% pour la même période en 2019). Les taux de capitalisation utilisés sont obtenus d'une firme indépendante spécialisée en évaluation d'immeubles commerciaux. Les revenus de location ajustés incluent des réserves pour espaces vacants, frais d'administration, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

Les principales charges d'exploitation de la Fiducie sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les prêts hypothécaires et bancaires. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2020, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 540 883\$ comparativement à 1 910 468\$ au trimestre se terminant le 31 décembre 2019. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2020, le changement de la juste valeur des débentures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de réduire les charges financières de 337 544\$ comparativement à une augmentation de 1 210 590\$ en 2019. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières pour le trimestre terminé le 31 décembre 2020 étaient de 878 427\$ comparativement à 699 878\$ pour le même trimestre en 2019. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires à la suite de l'acquisition de nouvelles propriétés.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2020, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 1 977 869\$ comparativement à 1 295 716\$ au trimestre correspondant de 2019. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 13% passant de \$0,110 à 0,125\$. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions déduction faite de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2020

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2020, les revenus de location de la Fiducie ont atteint 12 976 848\$ (9 388 326\$ pour la même période en 2019). 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 au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 21 pour plus de détails).

Les principales charges 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 12 mois terminée le 31 décembre 2020, la Fiducie a comptabilisé des charges financières de 2 122 968\$ comparativement à 3 583 094\$ pour la même période en 2019. Les charges financières de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2020 sont plus basses que celles de la même période en 2019 en raison des variations de la juste valeur des bons de souscription et des débetures convertibles. Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2020, les variations de la juste valeur des bons de souscription et des débetures convertibles se sont traduites par un gain de 939 825\$ alors qu'elles représentaient une charge de 1 104 060\$ pour la même période en 2019. En excluant ces variations de la juste valeur, les charges financières de la période de 12 mois de 2020 sont de 3 062 793\$ comparativement à 2 479 034\$ pour la même période de 12 mois de 2019. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires à la suite de l'acquisition de nouvelles propriétés.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2020, la fiducie a enregistré des FPE récurrents de base de 7 117 442\$ comparativement à 4 615 394 pour la même période correspondante de 2019. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 18% passant de 0,414\$ à 0,487\$. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions déduction faite de l'augmentation des charges financières liées aux hypothèques sur ces propriétés.

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 12 mois terminée le 31 décembre 2020, la Fiducie a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 20 janvier 2020, Fronsac a annoncé qu'elle a conclu des conventions d'acquisition visant l'achat de trois immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario et qu'elle a l'intention de réaliser une émission publique de ses parts au prix de 0,62 \$ par part, pour un produit brut minimal d'environ 15,0 millions de dollars et un produit brut maximal d'environ 18,0 millions de dollars.

Le 13 février 2020, Fronsac a annoncé la clôture du placement public précédemment annoncé (le « Placement ») de ses parts de fiducie (les « Parts »). Dans le cadre du Placement, 29 millions de Parts ont été émises au total, ce qui représente le nombre maximal de Parts visées par le prospectus simplifié de Fronsac, au prix de 0,62 \$ par part, pour un produit brut total d'environ 18 millions de dollars. Le Placement a été effectué par un syndicat de placeurs codirigé par Paradigme Capital Inc. et Corporation Canaccord Genuity, agissant comme co-teneurs de livres, et comprenant Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Partenaires en gestion de patrimoine Echelon inc. et Valeurs mobilières Desjardins inc.

Le 9 mars 2020, Fronsac a annoncé l'émission de 322 000 parts de FPI Fronsac à un prix de 0,60 \$ par part, pour un total de 193 200 \$, 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 2019.

Le 12 mars 2020, Fronsac a racheté 2 000 parts sur la Bourse de croissance TSX au prix de 0,55 \$ dans le cadre de son programme d'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Les parts ont par la suite été annulées en avril 2020.

Le 8 juin 2020, Fronsac a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la « TSX ») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités couvrant la période du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2021. Conformément à ce renouvellement, Fronsac peut racheter, par l'entremise des services du TSX, si cela sert au mieux les intérêts de la Fiducie, jusqu'à 7 347 657 parts, ce qui représentait environ 5% des parts en circulation en date du 8 juin 2020 (146 953 158 parts). Au cours de toute période de 30 jours, la Fiducie ne rachètera pas plus de 2 939 063 parts au total, soit 2% des parts en circulation en date du 8 juin 2020.

Tous les rachats et les règlements des titres seront effectués par l'entremise du 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. La nouvelle période de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 1^{er} août 2020 et expirera le 31 juillet 2021.

Pour la précédente offre publique de rachat dans le cours normal des activités couvrant la période du 1^{er} août 2019 au 31 juillet 2020, Fronsac avait obtenu l'autorisation du TSX de racheter 5 828 557 Parts. La Fiducie a racheté 2 000 Parts à 0.55\$ dans le cadre de cette offre publique de rachat.

Le 4 novembre 2020, Fronsac a annoncé que son conseil des fiduciaires avait approuvé un regroupement de parts sur une base de une (1) part post-regroupement pour chaque dix (10) parts pré-regroupement et que le regroupement aurait lieu dans la semaine du 9 novembre 2020.

Le 10 novembre 2020, Fronsac a annoncé qu'elle avait l'intention de réaliser un placement public de ses parts ainsi qu'un placement privé sans intermédiaire de ses débentures convertibles.

Fronsac annonçait également qu'elle avait réalisé le 10 novembre le regroupement précédemment annoncé des parts émises et en circulation à raison de une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement.

Le 23 novembre, Fronsac a annoncé la clôture du placement privé sans intermédiaire de ses débentures convertibles non garanties précédemment annoncé.

Dans le cadre du Placement privé, le Fiducie a émis 6,0 millions de dollars de capital de débentures convertibles. Les débentures convertibles arriveront à échéance le 23 novembre 2025, portent intérêt au taux annuel de 6,0 %, payable semestriellement, et sont convertibles en parts de Fronsac au prix de conversion de 8,13 \$ la part. Fronsac aura le droit de racheter les débentures convertibles à compter du 23 novembre 2023 si le cours de clôture des parts à la Bourse de croissance TSX est supérieur à 8,78 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours de bourse consécutifs. À tout moment, moyennant remise d'un préavis écrit de 10 jours aux porteurs des débentures convertibles, la Fiducie peut forcer la conversion, en parts, du capital des débentures convertibles alors en circulation au prix de conversion, si le cours de clôture des parts à la Bourse de croissance TSX est supérieur à 8,78 \$ pendant une période de quarante-cinq (45) jours de bourse consécutifs.

Le 25 novembre, Fronsac a annoncé la clôture du placement public précédemment annoncé de ses parts.

Dans le cadre du placement, 2 653 846 parts ont été émises et vendues au total, ce qui inclut l'exercice intégral par les placeurs pour compte de leur option de surallocation leur permettant d'acheter jusqu'à 346 154 parts supplémentaires. Les parts ont été émises et vendues au prix de 6,50 \$ par part, pour un produit brut total de 17 249 999 \$. Le placement a été effectué par l'entremise d'un syndicat de placeurs codirigé par Paradigm Capital Inc. et Corporation Canaccord Genuity, agissant comme coteneurs de livres, et comprenant Valeurs mobilières Desjardins inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. et Echelon Wealth Partners Inc.

Le placement et la clôture, annoncée précédemment, de son placement privé de débentures convertibles non garanties de la Fiducie ont permis à Fronsac de recueillir un produit brut de 23 250 000 \$ au total.

PARTS DE LA FIDUCIE

	# de parts	
Parts au premier 1er janvier 2020	11 740 357	
Parts émises (rachetées)		
14 janvier 2020 (bons de souscription)	20 408	
13 février 2020 (offre publique de parts)	2 900 000	
26 février 2020 (bons de souscription)	2 551	
9 mars 2020 (parts)	32 200	
8 avril 2020 (offre de rachat de part dans le cours normal des op.)	(200)	
19 juin 2020 (options)	10 000	
21 juillet 2020 (options)	15 000	
18 août 2020 (options)	20 000	
16 octobre 2020 (bons de souscription)	5 102	
Parts au 9 novembre 2020	14 745 418	
Parts au 10 novembre 2020 après l'ajustement des parts fractionnelles	14 745 411	
25 novembre 2020 (offre publique de parts)	2 653 846	
Parts au 31 décembre 2020	17 399 257	
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 31 déc. 2020		Prix d'exercice
Bons de souscription	477 041	6,10\$ par part
Options d'achat de parts	10 000	3,80\$ par part
Conversion des débetures convertibles	1 167 596	7,30\$ à 8,13\$ par part

Bons de souscription

La Fiducie avait 505 102 bons de souscription au début de la période. Durant la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2020, 28 061 bons de souscription ont été exercés, se traduisant par l'émission de 28 061 parts de Fronsac. Le nombre total de bons de souscription en circulation en date du 31 décembre 2020 est de 477 041.

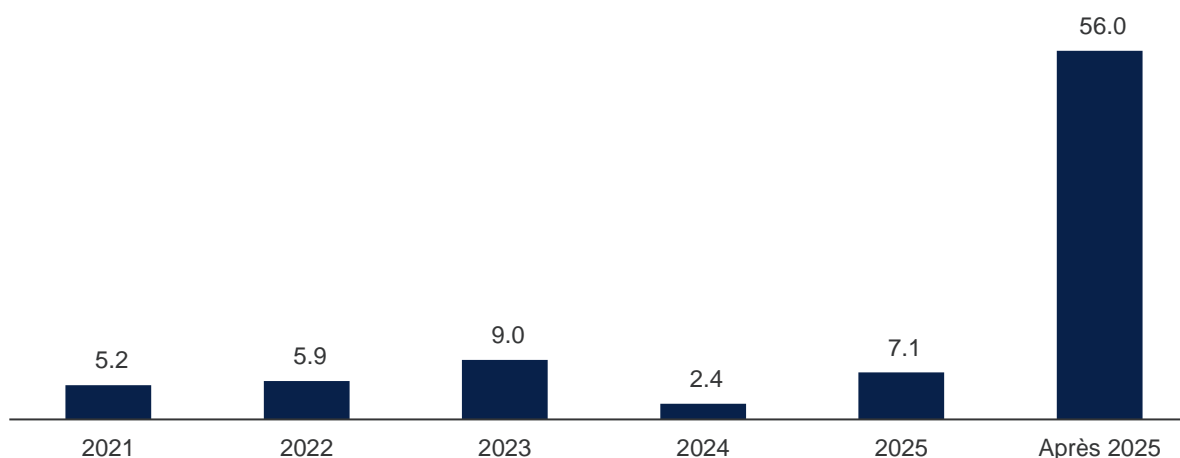
Débetures convertibles

La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 31 décembre 2020 est de 9 136 000\$ et leur prix de conversion est de 7,30\$ à 8,13\$ par part. Il n'y a eu aucune conversion durant la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2020.

Options d'achat de parts

Durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2020, 45 000 options d'achat de parts ont été exercées au prix de 3,80\$ et en conséquence 45 000 parts ont été émises. Le nombre total d'options en circulation en date du 31 décembre 2020 est de 10 000 à un prix d'exercice de 3,80\$.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2020 était de 17 399 257.

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

Échéance	2021	2022	2023	2024	2025	Après 2025
Solde dû (\$):	5 175 287	5 850 769	9 038 336	2 378 745	7 126 547	55 987 152
Taux d'intérêt:	2.85% - 3.32%	3.21% - 3.85%	2.83% - 4.20%	3.64%	2.64% - 3.30%	2.31% - 4.77%
% du total:	6.0%	6.8%	10.6%	2.8%	8.3%	65.4%

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débetures convertibles et de lignes de crédit. Au 31 décembre 2020, il y avait 33 emprunts hypothécaires (excluant les emprunts contractés dans les partenariats) auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 107 562 001\$ (60 277 953\$ au 31 décembre 2019). Ces emprunts hypothécaires exigent que la Fiducie effectue des versements de capital de 45 579 388\$ pour les 5 prochaines années et 61 982 613\$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 6,1 ans (6,1 ans au 31 décembre 2019). Les débetures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 8 134 379\$ au 31 décembre 2020 (3 023 326\$ au 31 décembre 2019). La Fiducie a quatre (4) lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 6 000 000\$, 4 490 000\$ et 1 400 000\$. Au 31 décembre 2020, la Fiducie n'avait aucun solde dû sur ces lignes de crédit (10 445 700\$ au 31 décembre 2019).

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 porte des jugements et 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 nature d'une acquisition et si elle représente un regroupement d'entreprises ou une acquisition d'actifs ou de passifs, si un partenariat structuré par l'intermédiaire d'une entité distincte est une entreprise commune ou une coentreprise, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et l'évaluation de la rémunération à base de parts et des instruments financiers dérivés pour lesquels la juste valeur ne peut être tirée de marchés actifs.

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, qui sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur, sont évalués par la Fiducie. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes de ces états financiers. Les évaluations sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses, comme les taux d'actualisation et les taux de capitalisation appropriés et les estimations des revenus de location, des charges d'exploitation et des dépenses d'investissement futures. Ces immeubles de placement sont sensibles aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation. Les immeubles de placement sont évalués principalement en fonction des flux de trésorerie ajustés qui proviennent des locataires existants, car les participants du marché portent surtout leur attention sur les revenus attendus. La juste valeur des immeubles de placement indiquée dans les états financiers consolidés a été calculée à l'interne au moyen de la méthode de capitalisation directe d'après le revenu de location. Cette juste valeur a été calculée selon un taux de capitalisation, fourni par des experts en évaluation indépendants, et appliquée aux revenus de location ajustés. Les revenus de location sont ajustés pour tenir compte d'une provision pour espaces vacants, frais administratifs, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables. Les données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont été considérées de façon à donner la meilleure estimation possible des effets liés à la COVID 19 basé sur l'information disponible de la Fiducie en date du 31 décembre 2020.

RISQUES ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont sujets à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation des marchés locaux. Les conditions locales comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 31 décembre 2020, la Fiducie détenait des intérêts dans 74 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 (688 113\$ au 31 décembre 2020 par rapport à 516 509\$ au 31 décembre 2019). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes de pétrole et de gaz qui posent un faible risque de crédit. Les autres créances proviennent de montants dus par des organismes gouvernementaux posant 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 débiteurs 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 modalités acceptables à la Fiducie. Chaque variation de 1 % des taux d'intérêt aurait une incidence de 933 942\$ sur le montant des charges financières de la période de 12 mois.

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 en tenant compte de ses prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

La Fiducie a des liquidités disponibles ce qui lui permet de contrôler ses risques de liquidité actuels principalement associés aux créanciers, à la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme ainsi qu'à sa dette bancaire.

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 plus long terme et de louer une partie importante de l'immeuble avant d'aménager un espace.

Risque d'aménagement et d'acquisition

La croissance de la Fiducie dépendra largement de l'identification de bonnes occasions d'acquisition et de l'exercice de la vérification diligente. Si la Fiducie est incapable de gérer sa croissance et d'intégrer ses acquisitions à son portefeuille, ses résultats d'exploitation et sa situation financière pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et aménagements pourraient ne pas répondre aux attentes financières ou d'exploitation de la Fiducie en raison de facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché, ce qui pourrait affecter les résultats de la Fiducie.

Risque environnemental

La Fiducie est assujettie à différentes lois ou règlements environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminés par différents types de produits dangereux, 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 pour couvrir les coûts d'une décontamination ou d'une réclamation contre Fronsac. La direction n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité important aux lois ou aux règlements environnementaux visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation importante liée à l'environnement. Fronsac contrôle proactivement le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant toute acquisition de propriété et en prenant une assurance couvrant les risques environnementaux pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

Statut de Fiducie de placement immobilier

Fronsac doit se soumettre à plusieurs restrictions précises 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 importantes 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 lors d'un exercice donné, la Fiducie pourrait alors avoir un traitement fiscal similaire à une société par actions, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour elle que pour ses porteurs de parts, sur la valeur des parts ainsi que sur sa capacité à se financer et à faire des acquisitions. De plus, les distributions pourraient être réduites

de façon importante. La Fiducie croit qu'elle est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

Accès aux capitaux

La croissance de la Fiducie dépend de son accès aux capitaux, provenant principalement d'emprunt et de capitaux propres. Une conjoncture de marché défavorable peut miner la conjoncture des marchés financiers et la Fiducie pourrait être dans l'impossibilité d'émettre des parts, débentures ou tout autre instrument financier afin de mobiliser des capitaux. L'accès à la dette, plus principalement au marché hypothécaire, est aussi crucial, sans quoi il deviendrait plus difficile pour la Fiducie d'acquérir des actifs immobiliers qui répondent à ses critères d'investissement.

Risque lié à la COVID-19

Une épidémie régionale, nationale ou internationale d'un virus transmissible comme la COVID-19 pourrait avoir un effet néfaste sur l'économie locale et potentiellement internationale. L'épidémie de COVID-19 pourrait affecter négativement la capacité de la Fiducie à collecter ses loyers.

La direction continue d'évaluer l'incidence sur la Fiducie de la COVID-19 et des mesures prises par les gouvernements pour y répondre. Une partie des résultats financiers de la Fiducie sont tributaires des estimations de la direction pour lesquelles il pourrait exister une incertitude grandissante en raison des perturbations du marché causées par la pandémie de COVID-19. Les éléments des états financiers consolidés de la Fiducie pour lesquels il existe une incertitude grandissante comprennent la juste valeur des immeubles de placement et la recouvrabilité des débiteurs.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 150 000\$ (2019: 100 000\$) consentis aux dirigeants de la Fiducie. Les revenus d'intérêt sur ce prêt totalisent 5 476\$ (2019: 1 185\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2020 (2019: 0\$).

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2020, la Fiducie a remboursé et annulé une facilité de crédit qu'elle avait avec un fiduciaire (2019: 400 000\$). Cette personne n'est plus un fiduciaire au 31 décembre 2020. Par conséquent, pour l'exercice du 31 décembre 2020, un montant de 2 470\$ a été payé à cet ancien fiduciaire (2019: 18 400\$) et aucun montant n'est à payer au 31 décembre 2020 (2019: 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, les activités liées à cet ancien fiduciaire ne sont plus considérées comme étant avec un apparenté.

Pour la période du 1er janvier jusqu'au 31 décembre 2019 les résultats incluent les transactions suivantes en lien avec cet ancien fiduciaire :

- Les produits de location incluent un montant de 126 681\$ de sociétés contrôlées par ce fiduciaire.
- L'intérêt créditeur inclut un montant de 485\$ d'une personne liée à ce fiduciaire.

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

La Fiducie a payé 467 200\$ en rémunération à des dirigeants et fiduciaires au cours l'exercice se terminant le 31 décembre 2020 (2019: 412 592\$).

Les charges administratives comprennent un montant de 12 500\$ (2019: 30 000\$) payé à titre d'honoraires professionnels à une société contrôlée par un fiduciaire ainsi qu'à un fiduciaire.